



Normas Provisórias do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real

Memória Descritiva
Regulamento

ambisitus



Índice

MEMÓRIA DESCRITIVA	3
ENQUADRAMENTO.....	3
CONTEÚDO/CARTOGRAFIA	5
UNIDADES TERRITORIAIS.....	6
MODELO TERRITORIAL	10
CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....	13
CAPACIDADES	21
CONDICIONANTES LEGAIS	23
 REGULAMENTO	 27
TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	27
Art.º 1.º - Âmbito	27
Art.º 2.º - Objetivos.....	27
Art.º 3.º - Composição das NP	27
Art.º 4.º - Instrumentos de gestão territorial a observar	27
Art.º 5.º - Conceitos e definições.....	28
TÍTULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	30
Art.º 6.º - Identificação	30
Art.º 7.º - Regime	30
TÍTULO III - USO DO SOLO.....	31
CAPÍTULO I – ELEMENTOS DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL	31
Art.º 8.º - Unidades territoriais.....	31
Art.º 9.º - Rede estruturante.....	32
CAPÍTULO II - ZONAMENTO	32
Art.º 10.º - Classificação e qualificação do solo.....	32
Art.º 11.º - Reclassificação de solo rústico em urbano.....	33
CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES COMUNS	33
Art.º 12.º - Princípios gerais.....	34
Art.º 13.º - Preexistências	34
Art.º 14.º - Determinação da edificabilidade de um prédio	35
Art.º 15.º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos.....	36
Art.º 16.º - Compatibilidade de usos e atividades	36
Art.º 17.º - Estacionamento	37
Art.º 18.º - Áreas de proteção funcional.....	39
CAPÍTULO IV - SOLO RÚSTICO.....	39
SECÇÃO I – ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS	39
Art.º 19.º - Identificação e regime	39
SECÇÃO II - ESPAÇOS AGRÍCOLAS E ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO.....	40
Art.º 20.º - Identificação	40
Art.º 21.º - Exceções ao uso dominante	40
Art.º 22.º - Edificabilidade.....	41
SECÇÃO III - ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS ESTRUTURANTES	41
Art.º 23.º - Identificação e regime	41

SECÇÃO IV - ESPAÇOS CULTURAIS	42
Art.º 24.º - Identificação e regime	42
CAPÍTULO V - SOLO URBANO	42
SECÇÃO I - ESPAÇOS CENTRAIS.....	42
Art.º 25.º - Identificação e Usos.....	42
Art.º 26.º - Regime de edificabilidade.....	42
SECÇÃO II - ESPAÇOS HABITACIONAIS.....	43
Art.º 27.º - Identificação e Usos.....	43
Art.º 28.º - Núcleos antigos periféricos	43
Art.º 29.º - Áreas de moradias	44
Art.º 30.º - Áreas de habitação coletiva.....	44
SECÇÃO III - ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE.....	46
Art.º 31.º - Identificação e regime	46
SECÇÃO IV - ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	46
Art.º 32.º - Identificação e regime	46
SECÇÃO V - ESPAÇOS VERDES.....	47
Art.º 33.º - Identificação e regime	47
SECÇÃO VI - ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS	48
Art.º 34.º - Identificação e regime	48
SECÇÃO VII - ESPAÇOS TURÍSTICOS	48
Art.º 35.º - Identificação e regime	48
TÍTULO IV - ÁREAS DE SALVAGUARDA E DE RISCOS	49
Art.º 36.º - Estrutura ecológica fundamental	49
Art.º 37.º - Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias.....	50
TÍTULO V – REDE RODOVIÁRIA	51
Art.º 38.º - Identificação e regime	51
TÍTULO VI - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO	52
CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	52
Artigo 39.º - Formas de execução.....	52
Artigo 40.º - Programação	52
Artigo 41.º - Execução em solo urbano estruturado	52
Artigo 42.º - Execução em solo urbano não estruturado	52
Artigo 43.º - Unidades de execução.....	53
Artigo 44.º - Subunidades operativas de planeamento e gestão	54
CAPÍTULO II – ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES, EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA.....	56
Artigo 45.º - Parâmetros de dimensionamento.....	56
Artigo 46.º - Cedências.....	56
CAPÍTULO II – CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO	57
Artigo 47.º - Âmbito	57
Artigo 48.º - Mecanismos.....	57
Artigo 49.º - Mais-Valias	58
Artigo 50.º - Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística	58
TÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS	59
Artigo 51.º - Incentivos	59
Artigo 52.º - Vigência	59

MEMÓRIA DESCRITIVA

ENQUADRAMENTO

O Plano Diretor Municipal de Vila Real (Aviso n.º 7317/2011, DR, 2.ª série n.º 57, de 22 de março) estabeleceu como prioritária a elaboração do Plano de Urbanização da cidade, sendo a área de intervenção deste a integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 22-Cidade de Vila Real, para a qual estabeleceu os seguintes objetivos:

- Estabelecer a organização da cidade promovendo a articulação funcional entre os diversos núcleos que a compõem. Esta articulação deverá ser feita ao nível da estruturação viária e organização de transportes públicos urbanos, dos equipamentos e serviços;
- Garantir a manutenção da individualidade e características de cada aglomerado, promovendo complementaridades e a manutenção/criação de espaços de utilização coletiva a par da salvaguarda dos canais atmosféricos afetos à estrutura ecológica, garantindo o equilíbrio da composição urbana.

No cumprimento da execução do PDM o Executivo Municipal deliberou a elaboração do PU da cidade (Aviso 4812/2016, DR, 2.ª série, n.º 70, de 11 de abril), fixando o prazo de dois anos (posteriormente prorrogado por mais dois anos) para tal e estabelecendo os seguintes termos de referência:

- Os espaços de utilização coletiva enquanto sistema estruturante da cidade e de conectividade do espaço urbano fragmentado;
- Uma rede de percursos amigáveis (pedonais e cicláveis) associados ao sistema de espaços de utilização coletiva;
- A regulação da edificabilidade ajustada às morfologias existentes;
- A capacidade de carga existente em termos de habitação;
- O levantamento das necessidades em termos de infraestruturas de abastecimento e drenagem;
- A diminuição das assimetrias urbanas;
- O incremento de incentivos;
- A instituição de um modelo de execução do plano;
- O incremento gradual de um planeamento participado e de um orçamento participativo.

Dos trabalhos de elaboração do PU estão concretizados os correspondentes à primeira fase prevista - **Estudos de Caracterização e Diagnóstico**, que incluem:

- Caracterização do território;
- Diagnóstico prospetivo;
- Estratégia e objetivos;
- Zonamento prévio-Qualificação do solo

A segunda fase dos trabalhos (**Proposta do Plano**) está em fase adiantada de elaboração encontrando-se já bastante consolidada a proposta de Zonamento, tendo o Executivo Municipal optado pela instituição de Normas Provisórias, de forma a testar as propostas do PU, num primeiro momento pela sua divulgação, em sede de discussão pública e, posteriormente, no âmbito da gestão urbanística da Câmara Municipal.

Com esta estratégia pretende o Executivo promover uma ampla participação da população e dos agentes de transformação do território, antecipando o debate e o confronto de opiniões de forma a obter contributos que, atempadamente, possam ser integrados na Proposta do PU.

As Normas Provisórias têm enquadramento no Capítulo IX-Medidas Cautelares, do RJGT (Dec. Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

(n.º 2, art.º 135):

A adoção de normas provisórias depende da verificação cumulativa das seguintes condições:

- *Existência de opções de planeamento suficientemente densificadas e documentadas no âmbito do procedimento de elaboração, revisão ou alteração do plano territorial em causa;*
- *Necessidade de tais medidas para a salvaguarda de interesses públicos inerentes à elaboração, revisão ou alteração do plano em causa.*

Em termos de procedimento estabelece o artigo 138.º (n.º 5 e 6) que a adoção de normas provisórias é precedida de pareceres das entidades que se devam pronunciar em função da matéria e de discussão pública, estando sujeita a publicação a deliberação municipal que determina a sua adoção.

CONTEÚDO/CARTOGRAFIA

O RJIGT não impõe especificamente o conteúdo documental das normas provisórias. No caso concreto incluem-se nas normas provisórias os seguintes elementos, considerados fundamentais para a sua inequívoca aplicação, além da presente memória descritiva e justificativa:

- Regulamento;
- Planta de Zonamento;
- Planta de Condicionantes;
- Planta de Condicionantes-Anexo: Áreas ardidas e classes de perigosidade de incêndio;
- Perímetros Urbanos-Metodologia de delimitação.

A cartografia de base utilizada na elaboração do PU e nas normas provisórias é homologada e atualizada e tem as seguintes características:

Equidistância das curvas de nível: 2 metros

Sistema de projeção: ETRS89-TM06

Projeção cartográfica: Transversa de Mercator

Exatidão posicional: Planimétrica < 0,45 metros; altimétrica < 0,75 metros

Exatidão temática: < 5%

Entidade proprietária: Câmara Municipal de Vila Real

Entidade produtora: Geodouro, Consultoria e Topografia, Lda.

Número processo, data de homologação e entidade responsável: Processo n.º 488, 05/12/2018, DGT.

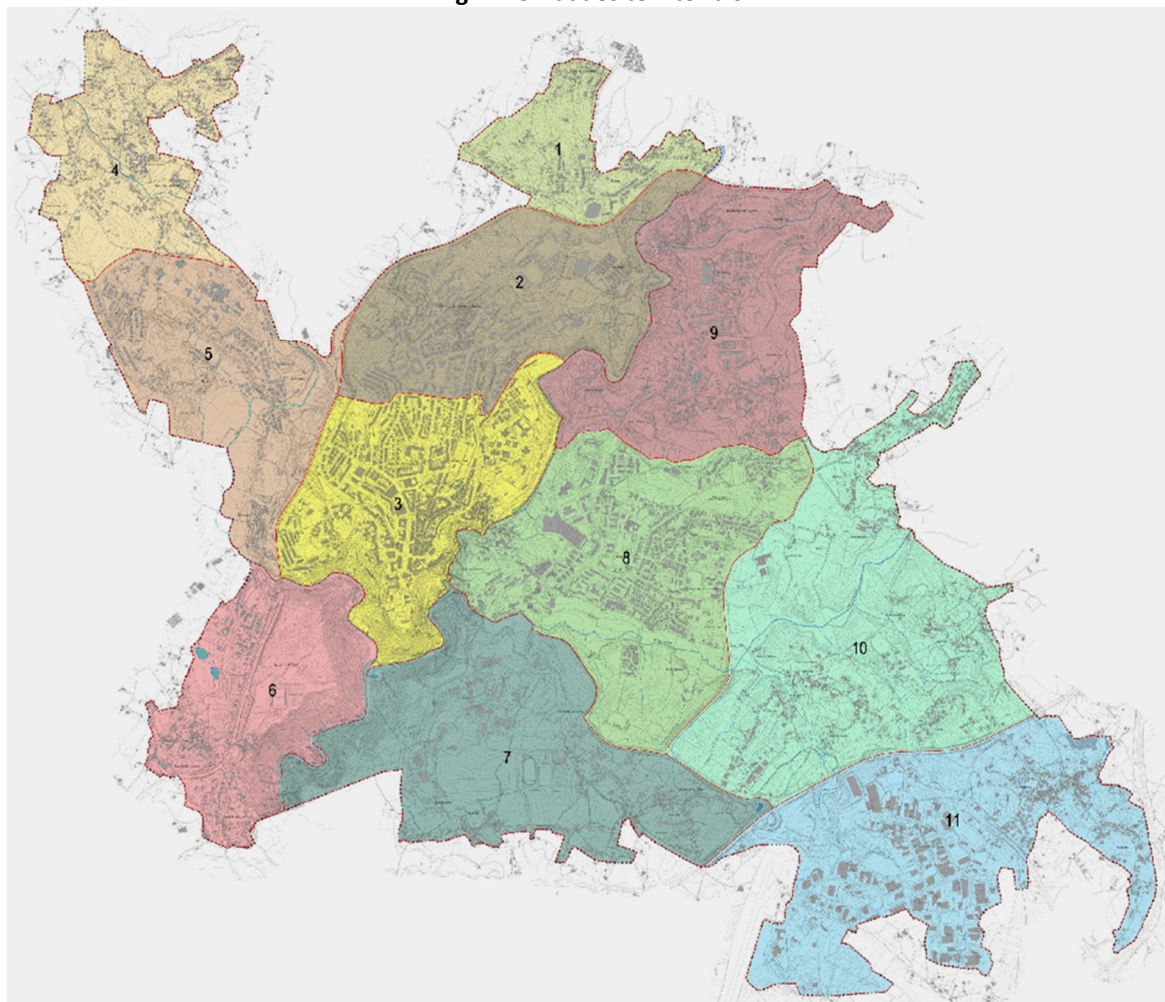
UNIDADES TERRITORIAIS

Em função das suas características e tendo em vista o reforço da identidade e a promoção de relações funcionais identificam-se na área de intervenção das NP as seguintes unidades territoriais:

- a) **Flores:** Território a norte do IP4, onde coexistem áreas com debilidades ao nível da dotação de espaços públicos, como o Bairro da Carvalha e o Bairro das Flores, com outras áreas estruturadas de expansão recente;
- b) **Sr.^a da Conceição:** Zona alta do núcleo central da cidade, envolvente da igreja da Sr.^a da Conceição, caracterizada por grande diversidade de tipologias de edifícios habitacionais, predominando os edifícios em altura, apresentando problemas localizados de insuficiência de espaço público, em particular o destinado ao peão, como é o caso do Bairro de S. Vicente de Paula e áreas envolventes ou de articulação entre as diferentes zonas;
- c) **Centro histórico:** Núcleo central de formação da cidade e áreas envolventes maioritariamente estruturadas com características de zona central, função da diversidade de usos e atividades;
- d) **Lordelo:** Lugar central de Lordelo e áreas envolventes não estruturadas, maioritariamente habitacionais e com carências ao nível da estruturação viária e de espaço público;
- e) **Laverqueira:** Zona envolvente do hospital de S. Pedro, com dominância da função residencial em espaços maioritariamente estruturadas, mas com debilidades ao nível do tratamento do espaço público de circulação pedonal e falta de áreas verdes de utilização coletiva;
- f) **Parada de Cunhos:** Lugar central de Parada de Cunhos e áreas envolventes maioritariamente não estruturadas, salientando-se as insuficiências ao nível do espaço público;
- g) **Folhadela:** Lugar central de Folhadela, Vila Nova e áreas envolventes maioritariamente não estruturadas, sem espaços públicos adequados, e campus da UTAD;
- h) **Centralidade nascente:** Centralidade em consolidação na margem esquerda do Corgo, estruturada pela via do circuito automóvel, com alguma diversidade de equipamentos e serviços;
- i) **Abambres:** Áreas de expansão recente da cidade, na zona de Abambres, caracterizada pela diversidade de tipologias de edifícios e com deficiente articulação entre as várias subunidades territoriais que a integram;
- j) **Hinterland Rural:** Solos predominantemente rústicos em Arroios e Torneiros, com utilização agrícola e núcleos urbanos de pequena dimensão ou de edificação dispersa, muito desqualificados e evidenciando muitas carências ao nível do espaço público;

- k) **Constantim:** Núcleo antigo de Constantim, áreas envolventes, maioritariamente não estruturadas, com deficiências de espaço público e Zona Industrial.

Fig. 1 - Unidades territoriais



No quadro seguinte salientam-se algumas medidas e ações a implementar para o reforço da coesão de cada unidade.

	Pontos fortes	Debilidades	Medidas/Ações
1- Flores	<ul style="list-style-type: none"> Entrada na cidade. Acessos imediatos ao IP4. Ponte romana de Piscais. A existência de solo urbano disponível para correção de debilidades estruturais. 	<ul style="list-style-type: none"> Área com poucas funções urbanas. Descontinuidade urbana. Tráfego de atravessamento, vincando o efeito de barreira da EN2 e IP4. Existência de poucos espaços de utilização coletiva. Deficiente articulação entre as diferentes zonas e insuficiência de espaços públicos (passeios). 	<ul style="list-style-type: none"> Requalificação do troço da EN 2, marcando a entrada na cidade, criação de passeios e medidas de acalmia de tráfego. Construção de nova ponte sobre o Corgo em substituição da ponte de Piscais. Requalificação do espaço público e promoção da mobilidade suave na articulação com a cidade, a sul. Reforço da centralidade local em torno dos equipamentos e serviços existentes.
2- Sr.ª da Conceição	<ul style="list-style-type: none"> Espaço disponível para atividades de logística nas traseiras do quartel Território consolidado e com qualidade urbana, designadamente na envolvente imediata da igreja da Sra. da Conceição. Áreas de valor ambiental e paisagístico. Área plurifuncional com efeito de centralidade, na envolvente da igreja da Sra. da Conceição. 	<ul style="list-style-type: none"> Desqualificação localizada dos espaços públicos de estacionamento e circulação viária. Descontinuidade e desarticulação do espaço urbano A desqualificação urbana das áreas de habitação social, nomeadamente o Bairro de Vicente de Paula O efeito de «seccionamento» provocado pela estrutura viária Debilidades localizadas de dotação de espaços públicos de circulação pedonal. 	<ul style="list-style-type: none"> Requalificação do troço da EN 2 anexo ao quartel Criação de um nó rodoviário com o IP4, em Montezelos, e sua ligação à rede urbana. Utilização do parque de estacionamento do Continente como parque público, associado ao car sharing Construção de passeio/miradouro na Av. Aureliano Barrigas no enfiamento do complexo de Codessais Concretização de uma área de logística nas traseiras do Quartel. Execução da ARU do Bairro de S. Vicente de Paula.
3- Centro histórico da cidade	<ul style="list-style-type: none"> Elevado valor patrimonial do edificado do centro histórico. Qualidade do espaço público do núcleo central. Área plurifuncional, com características de centralidade. Espaços de utilização coletiva consolidados e com dimensão, tendo como referências o Parque Corgo e o Jardim da Carreira. 	<ul style="list-style-type: none"> Descontinuidade de percursos pedonais e dos espaços de utilização coletiva. Estado de conservação do edificado. Problemas localizados de estacionamento e circulação viária. Articulação com as unidades territoriais a nascente e a poente. 	<ul style="list-style-type: none"> Renovação da Avenida Carvalho Araújo Revitalização da Vila Velha. Ponte pedonal Vila Velha-Meia Laranja. Ligação mecânica entre Bairro dos Ferreiros e a cota alta da Cidade. Ligação mecânica entre a cota baixa e a cota alta da Rua do Calvário. Execução do ARU do Centro Histórico Valorização dos pontos notáveis/miradouros Localização do terminal turístico, a sul do Mercado Municipal.
4- Lordelo	<ul style="list-style-type: none"> Aglomerado com identidade própria e núcleos antigos com valor patrimonial Pelourinho de Lordelo Existência de áreas para a consolidação dos perímetros urbanos. Proximidade e acessibilidade a serviços básicos 	<ul style="list-style-type: none"> Área monofuncional, com carácter habitacional e dormitório da cidade Insuficiência de espaços de utilização coletiva Descontinuidade urbana Edificação dispersa Debilidades de estruturação e de dotação de espaços públicos (passeios) 	<ul style="list-style-type: none"> Requalificação do espaço público no centro antigo de Lordelo Preservar a envolvente rural
5- Laverqueira	<ul style="list-style-type: none"> Hospital Feira de levante Enquadramento ambiental e paisagístico 	<ul style="list-style-type: none"> Inexistência de espaços verdes de utilização coletiva Desqualificação do espaço público Área predominantemente habitacional, dormitório da cidade 	<ul style="list-style-type: none"> Localização de parque de estacionamento junto ao nó do IP4 (saída para o hospital) Requalificação da ligação pedonal que liga a cidade central, através de viaduto sobre o IP4 (Canelha antiga) Preservar a envolvente rural Execução da ARU da Laverqueira Construção do centro escolar
6- Parada de Cunhos	<ul style="list-style-type: none"> Aglomerado com valor patrimonial Elevada acessibilidade externa e de ligação ao centro da cidade Complexo desportivo do Monte da Forca Existência de áreas para a consolidação no perímetro urbano 	<ul style="list-style-type: none"> Área monofuncional e periférica da cidade Desqualificação do espaço público Insuficiência de espaços de utilização coletiva Descontinuidade urbana Debilidades de estruturação e de dotação de espaços públicos (passeios) 	<ul style="list-style-type: none"> Requalificação do complexo desportivo do Monte da Forca Melhoramento das ligações de carácter local, entre Parada de Cunhos e a Cidade Execução da ARU de Parada de Cunhos

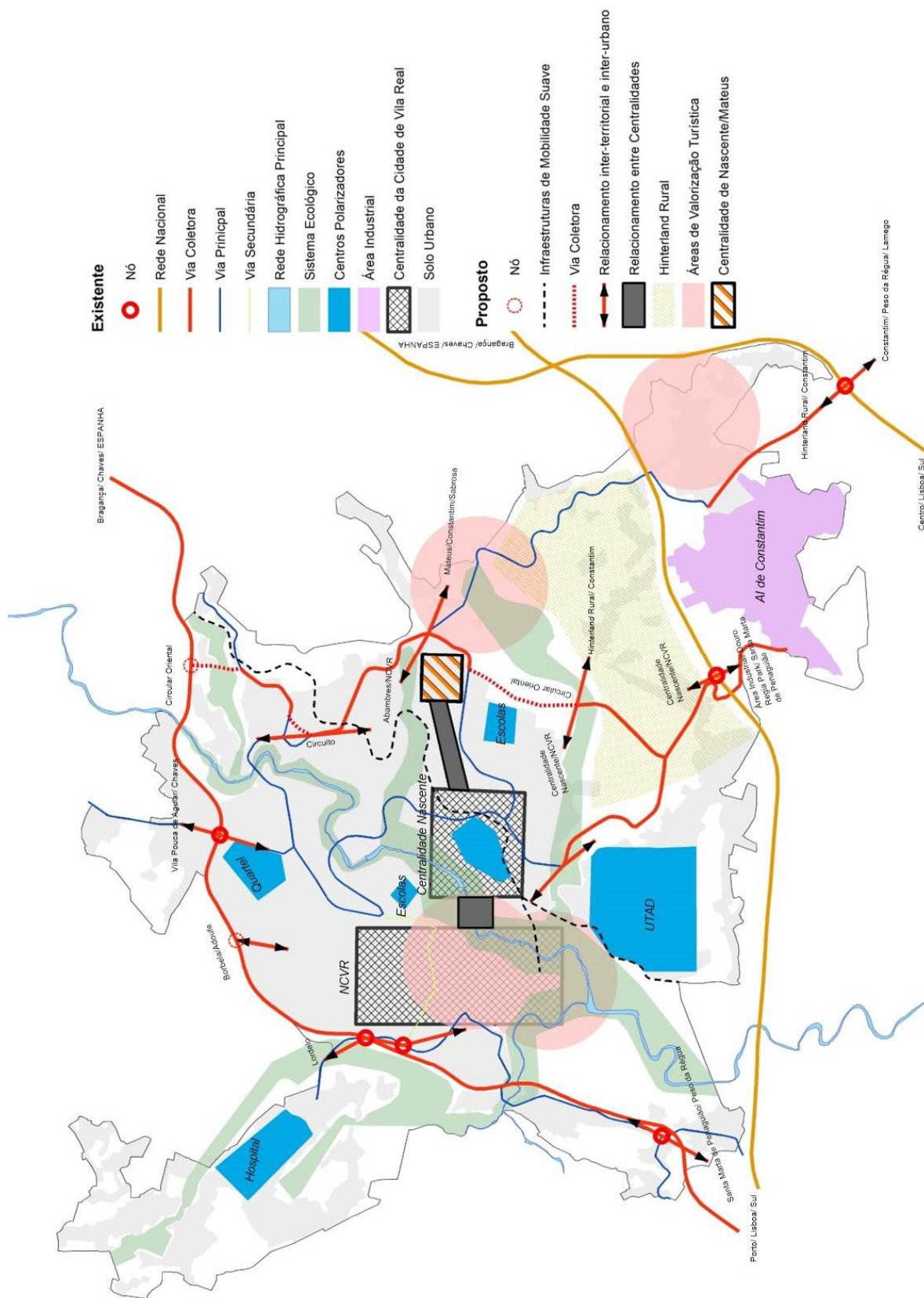
7- Folhadela	<ul style="list-style-type: none"> Referências patrimoniais e culturais: Igreja de Folhadela, capela do Espírito Santo Boa acessibilidade externa UTAD Áreas de elevado valor ambiental e paisagístico Existência de áreas para a consolidação no perímetro urbano 	<ul style="list-style-type: none"> Desqualificação de espaços públicos Insuficiência de espaços de utilização coletiva Debilidades de estruturação urbana Áreas urbanas predominantemente habitacionais, dormitório da cidade, sem centralidades evidentes. 	<ul style="list-style-type: none"> Criação de percursos/passadiços temáticos: visitação à central do Biel e margens/escarpas do Corgo Recuperação da central do Biel Execução da ARU de Vila Nova
8- Centralidade nascente	<ul style="list-style-type: none"> Boa acessibilidade externa Parque urbano Diversidade de equipamentos e serviços Rio Corgo e percursos marginais-Veiga da Ribeira de Tourinhas Canal da antiga linha do caminho-de-ferro Panificadora de Vila Real Existência de áreas para a consolidação no perímetro urbano 	<ul style="list-style-type: none"> Efeito barreira do traçado do circuito Desqualificação do espaço público na zona da Araucária O investimento a concretizar no território 	<ul style="list-style-type: none"> Execução de via estruturante interligando o circuito automóvel e a A4 Estruturação da antiga zona Industrial e revogação do plano de pormenor da Antiga Zona Industrial Regeneração da antiga estação de caminho-de-ferro e permeabilidade transversal do espaço canal Estruturação da centralidade associada ao circuito (Mateus) tendo como referência os futuros multiusos e museu do automóvel Requalificação da zona envolvente do centro de saúde Renovação do Complexo de Codessais Localização de parque de estacionamento dissuasor junto à Biblioteca Municipal Construção do parque urbano/rural da Ribeira de Tourinhas e promoção da frente urbana (Requalificação da Rua eng.º Joaquim Botelho de Lucena) Requalificação do canal da linha de caminho-de-ferro/ciclovía Execução do ARU do Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro
9- Abambres	<ul style="list-style-type: none"> Rio e margens do Corgo Casa das Quartas Canal da antiga linha de caminho-de-ferro e edifício da estação de Abambres-Gare 	<ul style="list-style-type: none"> Desarticulação entre loteamentos Efeito barreira do traçado do circuito Dificuldades localizadas de circulação, em particular na via do circuito. Bairro periférico de Santa Maria muito desqualificado, nomeadamente o espaço público 	<ul style="list-style-type: none"> Execução de via periférica, por nascente, com ligação ao IP4 Recuperação da Antiga Estação de Abambres para apoio à Ecovia do Corgo e instalação de equipamento de lazer; Estruturação da Ecovia do Corgo
10- Hinterland rural	<ul style="list-style-type: none"> Paisagem rural Boa acessibilidade externa Referências patrimoniais e culturais: Palácio de Mateus, capela de Arroios 	<ul style="list-style-type: none"> Edificação dispersa Desqualificação dos núcleos edificados 	<ul style="list-style-type: none"> Requalificação do Núcleo Industrial de Vila Nova Contenção da edificação dispersa. Criação de percursos temáticos (ambiental, agrícola, cultural...) Preservar a envolvente rural
11- Constantim	<ul style="list-style-type: none"> Centro histórico de elevado valor patrimonial e com identidade própria Boa acessibilidade externa Zona industrial 	<ul style="list-style-type: none"> Desqualificação e insuficiência de espaço público Edificação dispersa Debilidades de estruturação urbana fora do centro histórico 	<ul style="list-style-type: none"> Requalificação da zona industrial: tratamento do espaço público e eliminação dos problemas de carácter ambiental Requalificação do espaço público do centro histórico. Criação de espaço de utilização coletiva de referência em Constantim Preservar a envolvente rural
Medidas/Ações Transversais a todas as unidades territoriais	<ul style="list-style-type: none"> Aposta numa política em rede, entre o estacionamento, o transporte público e o car sharing Promoção da colmatção urbana e contenção da edificação dispersa Criação de uma rede de espaços de vizinhança Minimizar as descontinuidades urbanas Requalificação do espaço público, em particular o associado à mobilidade suave Assegurar uma estrutura verde contínua Promover maior qualidade arquitetónica das intervenções 		



MODELO TERRITORIAL

Na conjugação dos objetivos estabelecidos pelo PDM para a UOPG n.º 22 e dos termos de referência da deliberação do executivo para a elaboração do PU, estabeleceu-se o modelo territorial da cidade de Vila Real, apoiado nos elementos estruturantes do território e nas grandes opções de planeamento (imagem seguinte).

Fig. 2 - Modelo territorial



Na primeira fase da elaboração do PU foi amplamente abordada a estratégia a implementar para a cidade de Vila Real bem como os objetivos de desenvolvimento associados ao modelo de organização territorial ilustrado. Por tal, no presente documento apresenta-se apenas a identificação das linhas estratégicas e a correspondência com os objetivos definidos e constantes do quadro seguinte.

Linhas Estratégicas	Definição	Correspondência com objetivos estratégicos
Espaços de utilização coletiva	Áreas destinadas ao lazer e à fruição, tendo como objetivo a melhoria da qualidade de vida da população e reforçar a articulação/coesão urbana, a melhoria da qualidade urbanística e ser um elemento estruturador do território urbano.	Adaptar, criar e apropriar novas representações de espaço público, tanto em espaço rústico ou urbano, utilizando-o como elemento estruturador do território e de coesão territorial e social, com especial atenção à igualdade de oportunidades no acesso a serviços sustentáveis
Habitação/compatibilidade de usos/tipomorfologias	Área de incremento de espaços plurifuncionais, onde o uso habitacional é transversal a outros espaços, determinando exigências de compatibilidade.	Fomentar a regeneração urbana, na perspetiva da valorização integrada do território, promovendo o comércio de proximidade mediante o recurso a critérios que garantam regulação flexível, contribuindo para a reabilitação do edificado e sua disponibilização a preços compatíveis
Atividades económicas	Área com o propósito de promover efeitos multiplicativos na organização e desenvolvimento territorial, incrementando a diversificação de tipologias e do turismo, tendo por critério a melhor localização mediante critérios que permitam garantir os adequados níveis de acessibilidade.	Incentivar a captação de investimento, suportada por disponibilização de condições favoráveis à sua localização, reforçando a diversidade e vitalidade económica; Promover e apoiar estratégias de Marketing Urbano que deem resposta aos desafios que se colocam na captação de recursos e a criação de fatores de diferenciação que funcionem como imagem de marca que atraia os recursos necessários.
Espaços de domínio estratégico/centralidades	Áreas com a finalidade de reforçar a centralidade do Centro Histórico e desenvolver uma nova centralidade na área urbana de Vila Real, sendo congruentes com a estratégia de eliminação de vazios na área urbana e sua consolidação.	Transformar o Centro Histórico numa zona exemplar e motivadora da transição para um modelo de vida mais sustentável, com melhor qualidade ambiental, e promotor de eficiência energética e da redução da poluição; Priorizar os territórios de intervenção, e assegurar a articulação das políticas setoriais e dos atores relevantes, mediante uma intervenção territorializada compatível com os níveis de financiamento, potenciando o poder de alavancagem dos fundos europeus estruturais e de investimento.
Mobilidade	Áreas destinada ao desenvolvimento de parques dissuasores e de vias estratégicas para melhorar a circulação e diminuir o congestionamento, mas também aposta nos modos suaves e no transporte público, fundamentais para melhorar a mobilidade e a acessibilidade.	Priorizar o transporte público e melhoria da rede de infraestruturas principais, combinada com a qualificação do espaço público, de modo a aumentar a quota dos modos suaves, melhorando simultaneamente a conectividade e a mobilidade
Cidade alargada	Área de ligação entre o urbano e o rural, com a promoção dos núcleos edificados primitivos e do seu valor paisagístico, económico e histórico.	Minimização da fragmentação mediante a diminuição dos vazios urbanos, consolidando a área central da cidade e evitando a dispersão da construção no espaço rural; Alcançar uma cidade mais sustentável, com melhor ambiente e melhor qualidade de vida, aceitando e potenciando a diversidade geográfica e orográfica do território, integrando a paisagem, os recursos endógenos, o património natural e cultural.

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

As regras de classificação e qualificação do solo são estabelecidas no Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial-RJGT) e Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como as categorias do solo rústico e do solo urbano aplicáveis a todo o território nacional continental. Este último, artigos 5 e 7.º, estabelece que:

- *A classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre a classe de solo rústico e a classe de solo urbano.*
- *A classificação do solo como urbano visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.*

Estabelece-se ainda que o solo urbano compreende:

- *O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;*
- *Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.*

A classificação do solo como urbano observa, cumulativamente, os seguintes critérios (art.º 7, n.º 3):

- a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;*
- b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;*
- c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;*
- d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;*
- e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.*

A delimitação do “perímetro urbano”, atendendo ao anteriormente expresso e decorrente da lei referida, apoiou-se na seguinte metodologia:

- Aplicação de um *buffer* de 25 metros ao contorno exterior das edificações existentes, e cuja resultante determina as áreas edificadas;
- Aplicação de um *buffer* de 40 metros a um e outro lado dos arruamentos infraestruturados;
- Salvaguarda/Integração de compromissos urbanísticos existentes.

O somatório destas componentes determina, numa primeira aproximação, a área de solo urbano correspondente ao solo edificado consolidado e em consolidação, ao solo programado/comprometido e áreas verdes essenciais ao equilíbrio das funções urbanas.

Numa segunda etapa identificaram-se os “vazios urbanos” ou solos interiores ao limite anteriormente estabelecido e seriam-se aqueles cuja urbanização se considera fundamental para a correta estruturação e coerência do todo urbano.

O resultado da aplicação desta metodologia é o constante na imagem seguinte, correspondendo o solo urbano a 1 026,97 ha, cerca de 50% da área total do PU (2 072,0 ha).

Na peça desenhada nº3, incluída neste processo das Normas Provisórias, ilustra-se a metodologia referida anteriormente, sendo de salientar o seguinte:

- A inexistência de cadastro completo das infraestruturas públicas aconselhou à não elaboração de uma carta de infraestruturas de forma a não motivar uma avaliação incorreta da situação real.
- As informações recolhidas na EMARVR-Água e Resíduos de Vila Real, E.M., S.A. dão conta da cobertura total, seja em abastecimento de água ou drenagem de esgotos, da população residente na área de intervenção do PU/NP.
- Na carta em análise apenas se apresentam buffers aos arruamentos infraestruturados nas situações exteriores aos buffers das construções, de forma a não dificultar a sua leitura.

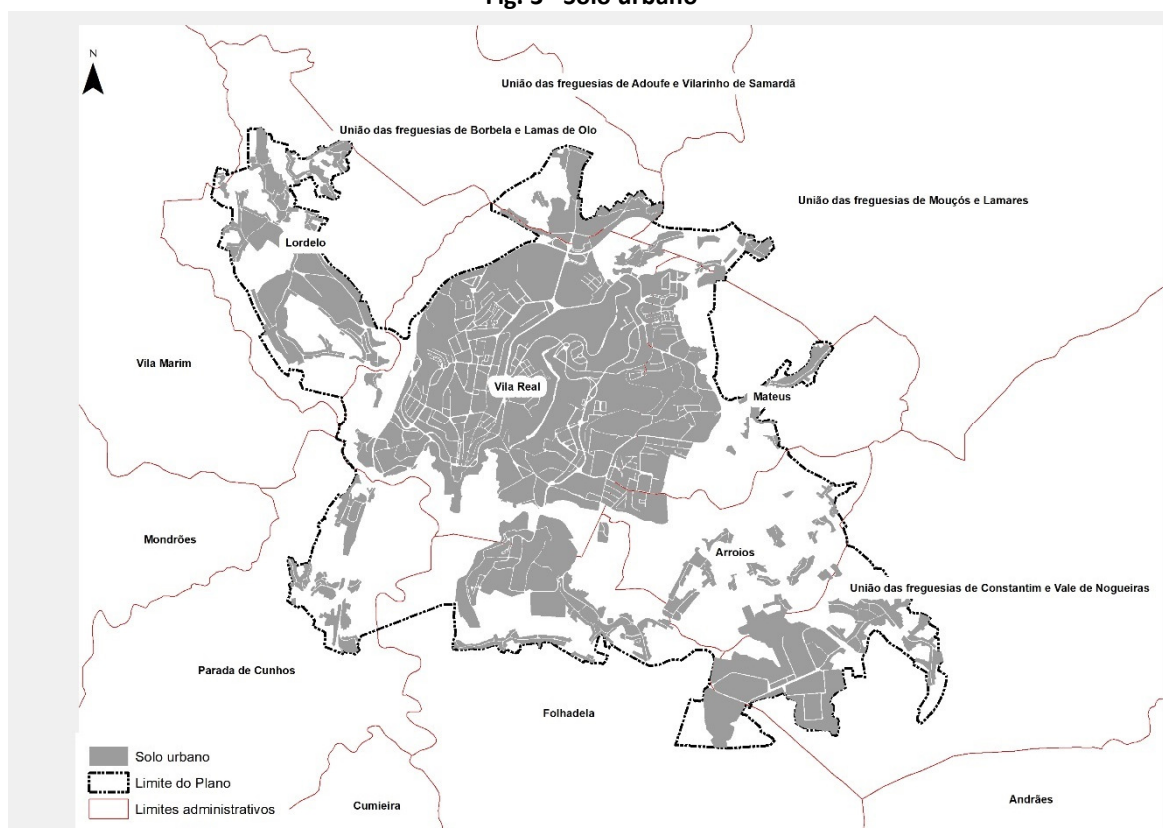
A leitura da carta evidencia a existência de troços de arruamentos infraestruturados que não foram integrados em solo urbano. Tal justifica-se por motivos de ordenamento ou razões ambientais e paisagísticas, nomeadamente por colidirem com áreas de RAN ou REN.

Os espaços em branco evidenciados no desenho correspondem a diferentes situações:

- Equipamentos ao ar livre e infraestruturas (campos de futebol, piscinas..., parques de estacionamento...)
- Áreas livres no interior de grandes áreas de equipamentos: UTAD, hospital, Quartel, estabelecimentos de ensino....;
- Áreas intersticiais ainda livres, essenciais para a estruturação e qualificação da cidade e para a implementação da estratégia de organização urbana definida.

O cartograma seguinte ilustra as áreas classificadas como solo urbano, decorrentes da metodologia apresentada.

Fig. 3 - Solo urbano



Qualificação do solo

A qualificação funcional do solo urbano e rústico incluído na área do Plano integra as seguintes categorias/subcategorias de uso do solo, com base no uso dominante e nas características tipomorfológicas de organização do espaço:

SOLO URBANO - QUALIFICAÇÃO PROPOSTA	
Classes	Categorias e subcategorias
Solo urbano	Espaços centrais
	Núcleos antigos periféricos
	Áreas de moradias (Formal; Informal)
	Áreas de habitação coletiva (Tipo I; Tipo II)
	Espaços urbanos de baixa densidade
	Áreas empresariais (Estruturadas; A estruturar)
	Áreas comerciais pontuais
	Áreas verdes de utilização coletiva
	Áreas verdes de enquadramento
	Áreas de equipamentos
	Espaços turísticos

SOLO RÚSTICO - QUALIFICAÇÃO PROPOSTA	
Classes	Categorias e subcategorias
Solo rústico	Espaços naturais e paisagísticos
	Espaços agrícolas
	Espaços de uso múltiplo
	Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes
	Espaços culturais

SOLO URBANO

• Espaços Centrais

Áreas da cidade que correspondem a áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.

O plano identifica três núcleos com estas características:

- > O centro histórico da cidade e envolvente imediata deste;
- > A zona envolvente do Teatro Municipal, na margem esquerda do Corgo;
- > A zona interior ao circuito automóvel, em Mateus.

Os dois primeiros núcleos são zonas com características diferentes, mas correspondem a espaços urbanos consolidados. O terceiro respeita a espaços parcialmente infraestruturados e edificados que carecem de operação integrada de estruturação, associada à localização precisa de equipamentos e serviços que promovam o carácter de centralidade que se pretende. Neste território está prevista, nomeadamente, a construção de pavilhão multifunções e paddock (infraestrutura de apoio às corridas de automóveis).

- **Espaços Habitacionais**

Áreas predominantemente de uso habitacional, podendo acolher outras atividades desde que compatíveis com este e subdividem-se em:

- Núcleos antigos periféricos:

Pequenos núcleos correspondentes à formação original do lugar e associados às antigas freguesias (Lordelo, Constantim, Folhadela, Parada de Cunhos, Mateus e Arroios). Nestes núcleos, por norma, existem edifícios antigos de valor patrimonial pretendendo-se que as intervenções a realizar sejam promotoras da qualificação do espaço público e do equilíbrio geral dos núcleos edificados, salvaguardando a adequada integração dos imóveis mais representativos.

- Áreas de moradias:

- > Formal - áreas urbanas generalizadamente consolidadas, com origem em operações de loteamento, com definição estruturada do espaço público. Nesta subcategoria distinguem-se ainda as áreas a estruturar, correspondendo a áreas parcialmente infraestruturadas ou edificadas e que carecem de ações integradas de planeamento.
- > Informal - áreas urbanas generalizadamente consolidadas e caracterizadas por debilidades ao nível do espaço público, correspondendo a ocupações casuísticas ao longo da rede viária local.

- Áreas de habitação coletiva:

- > Tipo I – espaços de edifícios de habitação maioritariamente isolados, com blocos soltos, com cérceas até 5 pisos.
- > Tipo II – espaços de edifícios de habitação maioritariamente isolados, com blocos soltos, com cérceas, superiores a 5 pisos.

• **Espaços urbanos de baixa densidade**

Correspondem a áreas de moradias parcialmente infraestruturadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de carácter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com utilizações essencialmente de carácter habitacional.

A estas áreas são atribuídas funções urbanas prevaletentes às quais se associa um regime de uso do solo que garante o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas.

• **Espaços de atividades económicas**

Área destinadas ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de acessibilidades e de integração urbana, nomeadamente atividades empresariais, industriais, armazenagem e logística e comércio e serviços, distinguindo-se.

- Áreas empresariais:

- > Em espaços urbanos consolidados, incluído o loteamento industrial de Constantim, com uma grande diversidade de atividades económicas e o Núcleo Industrial de Vila Nova, referentes a espaços urbanos consolidados
- > Em espaços a estruturar, incluindo a área situada a sul do loteamento industrial de Constantim, parcialmente edificada, as antigas instalações da *Cavan*, em Abambres, e os terrenos situados nas traseiras do quartel do regimento de infantaria de Vila Real, que carecem de operação integrada de estruturação e infraestruturação.

- Áreas comerciais pontuais - áreas de localização de comércio de retalho de grandes dimensões (Continente a nascente do quartel RI13 (o primeiro existente e com projeto de ampliação para norte já aprovado e, o segundo, previsto na parcela a sul do Continente), Intermarché e Decathlon, em Abambres, e centro comercial Nosso Shopping).

- **Espaços verdes**

- Áreas verdes de utilização coletiva - incluindo os espaços urbanos e os espaços verdes de utilização coletiva existentes onde são desenvolvidas atividades de recreio e são maioritariamente espaço públicos ou de uso público, podendo ter determinados equipamentos.

- Áreas verdes de enquadramento - espaços interiores da delimitação do solo urbano que podem ser privados, com função de enquadramento e valorização da paisagem, por vezes com uso agrícola.

SOLO RÚSTICO

- **Espaços naturais e paisagísticos**

Áreas de elevado valor natural e paisagístico, sujeitas a regime de salvaguarda mais exigentes, incluídas na rede Natura 2000 e correspondendo, genericamente, às escarpas do Corgo.

- **Espaços agrícolas**

Áreas de elevado potencial agrícola, com características de RAN e outros solos marginais de uso predominantemente agrícola e que, simultaneamente, apresentam elevado valor paisagístico.

- **Espaços de uso múltiplo**

Correspondendo à autonomização do solo rústico afetos a espaço florestal e que incluem espaços ocupados por sistemas silvopastoris ou espaços mistos de uso silvícola com agrícola alternado e funcionalmente complementares e ainda espaços situados nas imediações das áreas urbanas, importantes no equilíbrio ecológico e valorização da paisagem.

- **Áreas de infraestruturas**

Área ocupada por infraestruturas não lineares e equipamentos com grande expressão no território, como a subestação da Telheira, a ETAR da cidade ou o complexo desportivo do Monte da Forca.

- **Espaços culturais**

Palácio de Mateus e jardins anexos, identificado pelo seu simbolismo para a cidade.

- **Espaços turísticos**

Referido a uma parcela onde está projetada a construção de unidade hoteleira e que pela sua dimensão e relação com a envolvente se entendeu integrar em categoria de espaço própria.

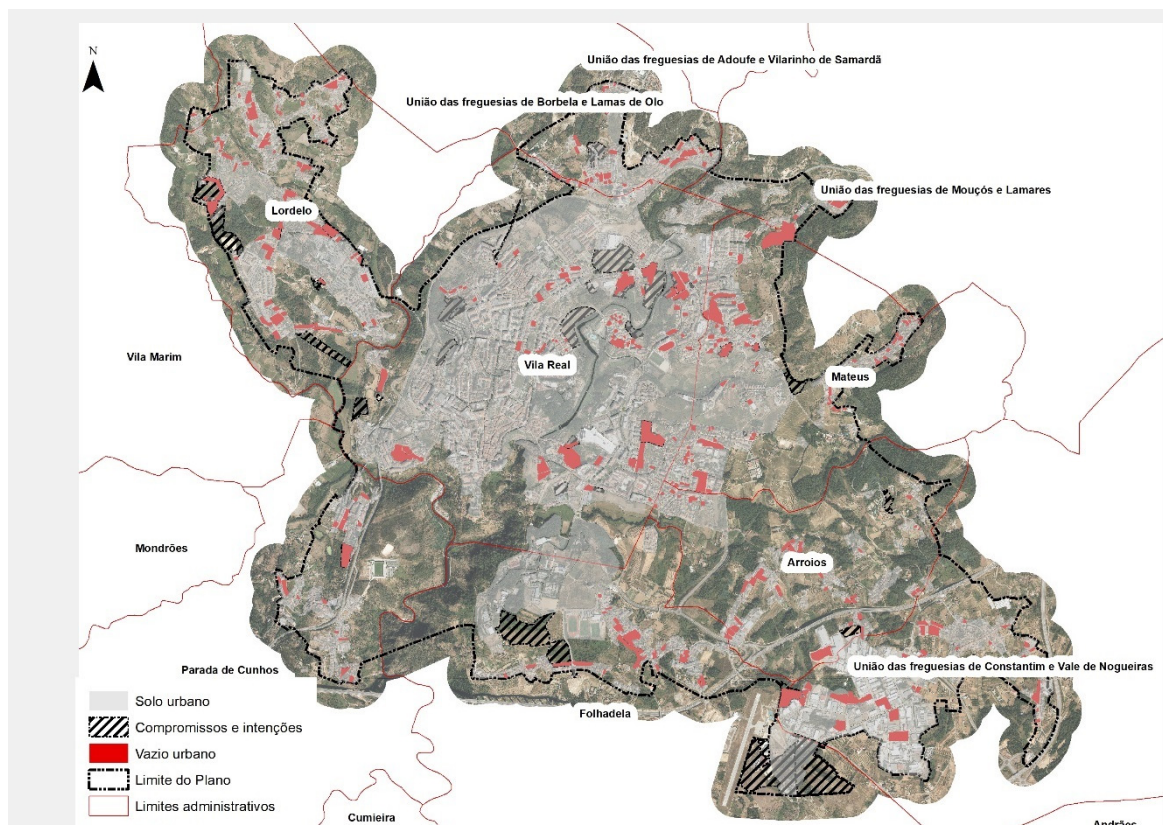
Por fim, refere-se que a proposta de classificação como urbano, apresenta alterações significativas comparativamente ao constante no PDM para a mesma área, conforme evidenciado no quadro seguinte.

Área homogénea	Qualificação do PDM em vigor	Área (ha)	Qualificação proposta pelo PU	Área (ha)	Variação
Tecido Antigo	Área de Interesse Patrimonial	35,22	Espaços Centrais + Núcleo Antigo Periféricos	42,12	20%
Habitação unifamiliar	Áreas consolidadas com dominância da habitação unifamiliar (tipo I e II) + Áreas de expansão predominantemente habitacional	738,35	Áreas de moradias formal + Áreas de moradias informal + Áreas urbanas de baixa densidade	382,42	-48%
Habitação multifamiliar	Áreas consolidadas com dominância da habitação coletiva	130,22	Áreas de habitação coletiva (Tipo I e II)	101,5	-22%
Áreas de atividades económicas	Áreas industriais e empresariais a extinguir (I e II) + Áreas industriais e empresariais existentes + Áreas industriais e empresariais propostas	129,48	Espaços de atividades económicas (Áreas empresariais e Áreas comerciais pontuais) + Espaços turísticos	101,48	-22%
Equipamentos	Equipamentos existentes + Equipamentos propostos	153,91	Área de equipamentos	158,73	3%
Áreas a estruturar	Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	360,32	Áreas a estruturar	70,98	-80%
<i>Total</i>		1 547,5	<i>Total</i>	857,23	-45%

CAPACIDADES

A imagem seguinte evidencia os vazios urbanos, áreas livres para as diferentes utilizações, maioritariamente vocacionadas ao uso residencial ou atividades e empresariais.

Fig. 4 - Vazios urbanos



Estes vazios urbanos enquadram-se numa das situações seguintes:

- Áreas comprometidas e ainda não concretizadas - compromissos urbanísticos já assumidos pela autarquia, traduzidos em operações de loteamento tituladas por alvará ou informações prévias favoráveis e ainda casos em que já foi manifestada intenção de urbanizar/edificar;
- Áreas não comprometidas nem programadas - áreas essencialmente de colmatção de espaços e de menor dimensão;
- Áreas a estruturar/programar - áreas de maior dimensão e estratégicas para a implementação do modelo definido e que carecem da intervenção municipal para a sua programação e execução.

No quadro seguinte avalia-se a capacidade de instalação, em termos populacionais, para cada uma das situações referidas, tendo como referência os parâmetros urbanísticos constantes no regulamento das normas provisórias ou no resultante do projeto ou desenho urbano, quando é o caso.

Espaço Geográfico	Áreas comprometidas ¹		Áreas não comprometidas ²		Áreas a estruturar ³		Total (população)
Indicador	Área (ha)	Estimativa populacional	Área (ha)	Estimativa populacional	Área (ha)	Estimativa populacional	
Atividades Económicas	11,8	0	2,4	0	22,2	0	0
Habituação Unifamiliar	9,7	737	56,5	4 266	11,3	450	5 453
Habituação Plurifamiliar	1,4	1 092	6,7	5 297	42,2	2 704	9 093
Total	22,9	1 829	65,6	9 563	2 01,3	3 154	14 546

Atendendo a que:

- Na cidade existe um número de alojamentos vagos com capacidade para cerca de 3 700 habitantes e que;
- A estimativa de crescimento populacional, na situação mais favorável, corresponde a um aumento de 3 800 habitantes, para 2030.

Conclui-se que a atual proposta de PU/NP mantém uma oferta de solo bastante superior às necessidades estimadas para 2030.

¹ Área comprometida = área de compromisso/intenção existente com a Câmara Municipal de Vila Real, que integra o atual perímetro urbano proposto;

² Área não comprometida = área urbana que se encontra ao longo do perímetro urbano, mas que não constitui um compromisso/intenção nem uma área a estruturar;

³ Área a estruturar = área urbana que se encontra por estruturar e que será alvo de uma Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG).

CONDICIONANTES LEGAIS

Na planta de condicionantes constante do conteúdo documental das normas provisórias representam-se as servidões e restrições de utilidade pública atualmente em vigor na área de intervenção do PU da cidade e que no quadro seguinte se identificam, assim como o regime legal aplicável.

De referir ainda que na área de intervenção do PU da cidade não existem condicionalismos associados ao risco de incêndio ou a povoamentos florestais percorridos por incêndios, já que a carta de perigosidade de incêndio constante do PMDFCI não identifica categorias de perigosidade alta ou muito alta e, por outro lado, não há registo de incêndios rurais.

Identificação	Enquadramento legal
Leito e margens dos cursos de água	<ul style="list-style-type: none"> > Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro - Aprova a Lei da Água; > Lei n.º 54/2005, de 29 de dezembro - Estabelece a titularidade dos recursos hídricos.
Todos os cursos de água existentes na área do PU/NP são “ não navegáveis ou flutuáveis ”, pelo que dispõe de uma margem de 10 metros para cada lado da linha limite do leito.	
Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias	<ul style="list-style-type: none"> > Lei n.º 54/2005, de 29 de dezembro - Estabelece a titularidade dos recursos hídricos; > Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro - Aprova a Lei da Água; > DL n.º 115/2010, de 22 de outubro - Aprova o quadro para avaliação e gestão dos riscos de inundação com o objetivo de reduzir as suas consequências prejudiciais.
As zonas inundáveis delimitadas correspondem às da maior cheia conhecida e anteriormente delimitadas no PDM. Ajustou-se apenas a delimitação à nova escala de trabalho e altimetria da cartografia de base. Não existem áreas urbanas (edificadas ou destinadas à edificação) atingidas por cheias.	
Albufeiras e zona de proteção	<ul style="list-style-type: none"> > Dec. Lei n.º 107/2009, de 15 de maio - Estabelece o regime de proteção das albufeiras de águas públicas de serviço público e das lagoas ou lagos de águas públicas; > Portaria n.º 522/2009, de 15 de maio – Reclassifica as albufeiras de águas públicas de serviço público.
Na cidade de Vila Real existe a barragem e albufeira do Terragido, situadas no Corgo, a jusante da confluência com o Cabril. Está classificada como de utilização livre. A zona terrestre de proteção tem uma largura de 500m e a zona reservada a largura de 100m.	
Reserva Agrícola Nacional (RAN)	<ul style="list-style-type: none"> > DL n.º 73/2009, de 31 de março, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 199/2015, de 16 de setembro - estabelece o regime jurídico da RAN; > Portaria n.º 162/2011, de 18 de abril - estabelece os limites e condições a observar para a viabilização das utilizações não agrícolas de áreas integradas em RAN.
No âmbito dos trabalhos de elaboração do PU está a ser revista a redelimitação das áreas da RAN, atendendo ao atual enquadramento legal. A constante das NP é a delimitação atualmente em vigor (constante do PDM).	
Reserva Ecológica Nacional (REN)	<ul style="list-style-type: none"> > DL n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado e republicado com o DL n.º 239/2012, de 2 de novembro - Estabelece o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN); > Resolução do Conselho de Ministros n.º 81/2012, de 3 de outubro - Aprova as orientações estratégicas de âmbito nacional e regional, que consubstanciam as diretrizes e critérios para a delimitação das áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional a nível municipal; > Declaração de Retificação n.º 71/2012, de 30 de novembro - Retifica a RCM n.º 81/2012, de 3 de outubro;

	<ul style="list-style-type: none"> Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro - Define as situações de usos ou ações considerados compatíveis com os objetivos de proteção hidrológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN.
A REN incluída na Planta de Condicionantes corresponde à publicada pela RCM n.º 141/2008, de 17 de setembro (carta da REN concelhia em vigor), transposta da escala original (1:25.000) para a escala do PU (1:5.000), sem alterações, exceto no que respeita aos "leitos dos cursos de água" e "albufeiras" que não se transpuseram, face às discrepâncias que evidenciavam relativamente à hidrografia constante na cartografia de referência utilizada no PU.	
Rede natura 2000: Sítio PTCON0003-Alvão/Marão	<ul style="list-style-type: none"> DL n.º 140/99, de 24 de abril, alterado e republicado pelo DL n.º 49/2005, de 24 de fevereiro - Revê a transposição para a ordem jurídica interna da Diretiva n.º 79/409/CEE, do Conselho, de 2 de abril (relativa à conservação das aves selvagens), e da Diretiva n.º 92/43/CEE, do Conselho, de 21 de maio (relativa à preservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens); Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho - Aprova o Plano Setorial da Rede Natura 2000.
Na cidade o sítio da Rede Natura abrange as escarpas do Corgo. A delimitação apresentada corresponde à oficial, sem qualquer ajuste. No âmbito da revisão do PDM, que se encontra em curso, será avaliada a pertinência de ajuste cartográfico dos limites da Rede Natura 2000.	
Arvoredo de interesse público	<ul style="list-style-type: none"> Lei n.º 53/2012, de 05 de setembro - aprova o regime jurídico da classificação de arvoredo de interesse público; Portaria n.º 124/2014, de 24 de junho - estabelece os critérios de classificação e desclassificação de arvoredo de interesse público, os procedimentos de instrução e de comunicação e define o modelo de funcionamento do Registo Nacional do Arvoredo de Interesse Público.
Os casos específicos referem-se a dois exemplares de <i>Platanus x acerifolia</i> (Plátano-vulgar), localizados em Parada de Cunhos, na Rotunda da EN2 com a EN15 , no nó de Parada de Cunhos do IP4 e que têm uma zona de proteção de 50 metros - D.R. n.º 184, II Série de 09/08/2001 - classifica o caso específico existente na cidade.	
Património cultural (Imóveis classificados ou em vias de classificação)	<ul style="list-style-type: none"> Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro - Lei do património
Os casos específicos existentes na cidade são os constantes no quadro abaixo, não existindo processos de classificação a decorrer. A zona de proteção do Alto Douro Vinhateiro, classificado como património mundial pela UNESCO, abrange grande parte da cidade de Vila Real.	
Edifícios de interesse público	<ul style="list-style-type: none"> Decreto-Lei n.º 40388, de 21 de novembro de 1955 - Autoriza o Governo a estabelecer zonas de proteção de edifícios e construções de interesse público não classificados; Decreto n.º 21875, de 18 de novembro de 1932, alterado pelo Decreto-Lei n.º 31467, de 19 de agosto de 1941 e pelo Decreto-Lei n.º 34993, de 11 de outubro de 1945 - zonas de proteção dos edifícios públicos de reconhecido valor arquitetónico, não classificados como monumentos nacionais que, apesar de ter sido revogado pelo Decreto-Lei n.º 173/2006, de 24 de agosto, se mantêm em vigor para efeitos de aplicação do Decreto-Lei n.º 40388 (art. 2.º do Decreto-Lei n.º 173/2006).
Os casos específicos identificados na área do PU/NP são os seguintes: - Liceu Camilo Castelo Branco (atual escola secundária Camilo Castelo Branco)-Portaria 07-01-1943, 20 IIS, de 25-01-1943 - Escola Industrial e Comercial de Vila Real (atual escola secundária de S. Pedro)-Portaria 01-03-1962, 79 IIS, de 03-04-1962 - CTT de Vila Real-Portaria 07-10-1953, 282 IIS, de 03-12-1953	
Estabelecimentos prisionais	<ul style="list-style-type: none"> Decreto-Lei n.º 265/71, de 18 de junho - Estabelece zonas de proteção para os estabelecimentos prisionais e tutelares de menores
O caso específico refere-se à Cadeia da Comarca de Vila Real (PORT 05-02-1964, 56 IIS, 06-03-1964), atual estabelecimento prisional regional de Vila Real	

Instalações militares	<ul style="list-style-type: none"> > Lei n.º 2078, de 11 de junho de 1955 – Define o regime de estabelecimento de servidões militares nas zonas confinantes com organizações ou instalações militares ou de interesse para a defesa nacional, de carácter permanente ou temporário; > Decreto-Lei n.º 45986, de 22 de outubro de 1964 – Define as entidades militares a quem compete o estudo da constituição, modificação ou extinção das servidões militares, bem como a definição dos respetivos decretos; > Portaria n.º 22591, de 23 de março de 1967 – Estabelece as normas a respeitar e define as entidades militares que têm intervenção no estabelecimento, modificação ou extinção das servidões militares.
O caso específico identificado refere-se ao Quartel da Borralha (RI 13) - Decreto n.º 47 080/66 – DR n.º 157, 1ª Série, de 08 de julho de 1966.	
Rede rodoviária	<ul style="list-style-type: none"> > DL n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo DL n.º 182/2003, de 16 de agosto - define a Rede Rodoviária Nacional do continente (Plano Rodoviário Nacional); > Lei n.º 34/2015, de 27 de abril - novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional; > Lei n.º 2110 de 19 de agosto de 1961 - Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais.
Na planta de condicionantes delimitam-se as zonas de proteção da rede rodoviária a que se aplica o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional. Por falta de escala não se delimitam as zonas de proteção das estradas e caminhos municipais.	
Rede ferroviária	<ul style="list-style-type: none"> > DL n.º 276/2003, de 4 de novembro - Domínio público ferroviário.
Apesar de estar desativada para o serviço ferroviário, a linha do Corgo continua sujeita às restrições legais, pois mantém-se integrada no domínio público ferroviário.	
Rede elétrica de alta tensão (Rede elétrica)	<ul style="list-style-type: none"> > Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro - Aprova o Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão.
Servidão radioelétrica (Telecomunicações)	<ul style="list-style-type: none"> > Decreto-Lei n.º 597/73, de 7 de novembro - Sujeita a servidões administrativas, denominadas radioelétricas, as zonas confinantes com os centros radioelétricos nacionais que prossigam fins de reconhecida utilidade pública. > Desp. Conj. - DR n.º 201 - II Série, de 31 de agosto de 1995 (F. H. Vila Real / Régua) > Desp. Conj. - DR n.º 199, II Série, de 29 de agosto de 1995 (F. H. Marão / Vila Real)
As áreas adjacentes ao percurso da ligação hertziana entre os centros radioelétricos estão sujeitas a servidão radioelétrica. A zona de desobstrução tem a largura de 40 metros.	
Infraestruturas básicas	<ul style="list-style-type: none"> > Decreto-Lei n.º 34021, de 11 de outubro de 1944 - Declara de utilidade pública as pesquisas, os estudos e os trabalhos de abastecimento de água ou de saneamento dos aglomerados populacionais.
Os casos específicos respeitam ao Sistema multimunicipal de abastecimento de água e de saneamento de Trás-os-Montes e Alto Douro, estabelecidos nos diplomas seguintes:	
<ul style="list-style-type: none"> > Despacho 4613.MAOT/2005, DR 44 IIS, de 03-03-2005 > Despacho 2117.SEOT/2011, DR 20 IIS, de 28-01-2011 > Despacho 10023.DGT/2013, DR 146 IIS, de 31-07-2013 > Despacho 11049.DGT/2013, DR 164 IIS, de 27-08-2013 	
Substâncias perigosas	<ul style="list-style-type: none"> > Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto - Estabelece o regime de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas e de limitação das suas consequências para a saúde humana e para o ambiente.
Os casos específicos referem-se a:	
<ul style="list-style-type: none"> - Unidade Autónoma de Gás Natural Liquefeito de Vila Real (Duriensegás, S.A.) - com distância de segurança de 250 metros (ainda não confirmada pela operadora) - Renort-Correia, Silva e Purity, Lda (armazenagem de garrafas de GPL) - com distância de segurança de 72 metros 	

Marcos/Vértices geodésicos	> DL n.º 143/82, de 26 de abril - Estabelece zonas de proteção aos marcos geodésicos, aos marcos de triangulação cadastral, às marcas de nivelamento, ou outras referências.
Na cidade apenas se localiza um marco geodésico com a designação “Calvário”.	

PATRIMÓNIO CULTURAL CLASSIFICADO:

Monumentos nacionais		
	Palácio de Mateus	Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910
	Capela de S. Brás, compreendendo o túmulo de Teixeira de Macedo	Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910
	Igreja de S. Domingos / Sé de Vila Real	Decreto n.º 11 454, DG, I Série n.º 35, de 19-02-1926; ZEP: Portaria de 19-05-1956, publicada no DG, II Série, n.º 133, de 5-06-1956
	Alto Douro Vinhateiro	Aviso n.º 15170/2010, DR, 2.ª série, n.º 147, de 30-07-2010
Imóveis de interesse público		
	Capela de Arroios	Decreto n.º 45/93, DR, I Série-B, n.º 280, de 30-11-1993
	Ponte de Piscais, sobre o rio Corgo	Decreto n.º 129/77, DR, I Série, n.º 226, de 29-09-1977
	Igreja de Constantim, incluindo as capelas anexas e o altar-mor de talha com sacrário giratório	Decreto n.º 45/93, DR, I Série-B, n.º 280, de 30-11-1993
	Pelourinho de Lordelo	Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933
	Pelourinho de Vila Real	Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933 Portaria de 27-02-1962, publicada no DG, II Série, N.º 57 de 8-03-1962
	Prédio contíguo ao edifício da junta distrital, também conhecido por Casa de Diogo Cão	Decreto n.º 28/82, DR, I Série, n.º 47, de 26-02-1982
	Igreja de São Paulo, também denominada «Igreja dos Clérigos» ou «Capela Nova»	Portaria n.º 443/2006, DR, II Série, n.º 49, de 9-03-2006
	Marco Granítico n.º 61- Lugar do Cambito, Folhadela	Decreto n.º 35 909, DG, Série I, n.º 236, de 17-10-1946
Imóveis e conjuntos de interesse municipal		
	Cruzeiro do Senhor dos Aflitos	Decreto n.º 129/77, DR, I Série, n.º 226, de 29-09-1977 (não localizado)
	Capela do Espírito Santo ou do Bom Jesus do Hospital	Decreto n.º 1/86, DR, I Série, n.º 2, de 3-01-1986 (sem zona de proteção)
	Casa das Quartas	Decreto n.º 129/77, DR, I Série, n.º 226, de 29-09-1977 (sem zona de proteção)
	Central do Biel	Aviso n.º 5365/2017, DR, 2.ª série n.º 93, de 15 de maio e Declaração de Retificação n.º 328/2017, de 23 maio
	Jardim Botânico da UTAD	Aviso n.º 8173/2019, DR, 2.ª série n.º 90, de 10 de maio

REGULAMENTO

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.º 1.º - Âmbito

As presentes Normas Provisórias, adiante designadas por NP, estabelecem as principais regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo, visando a coerente organização do território abrangido pelo Plano de Urbanização da cidade de Vila Real, que se encontra em fase adiantada de elaboração.

Art.º 2.º - Objetivos

Os principais objetivos do Plano de Urbanização, patentes nas presentes normas provisórias, são:

- a) A coesão territorial, promovendo o reforço das centralidades locais e a relação entre as diversas unidades territoriais;
- b) A contenção dos perímetros urbanos e a consolidação das áreas urbanizadas;
- c) A requalificação e regeneração urbana com aposta nas intervenções no edificado e em particular no espaço público, promovendo os modos suaves de deslocação;
- d) Salvaguarda dos valores únicos de carácter patrimonial, ambiental e paisagístico;
- e) Localização diferenciada das atividades económicas de acordo com as suas tipologias de retalho, de armazenagem e transformação e de logística.

Art.º 3.º - Composição das NP

As NP são constituídas pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Memória Descritiva;
- c) Planta de Zonamento;
- d) Planta de Condicionantes;
- e) Planta de Condicionantes-Anexo: Áreas ardidas e classes de perigosidade de incêndio;
- f) Perímetros Urbanos-Metodologia de Delimitação.

Art.º 4.º - Instrumentos de gestão territorial a observar

No território abrangido pelas NP são observadas as disposições e orientações estratégicas dos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- b) Planos setoriais:

- i) Plano Rodoviário Nacional (PRN);
 - ii) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Douro (PGRH do Douro);
 - iii) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Trás-os-Montes e Alto Douro (PROF-TMAD);
 - iv) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000);
 - v) Plano Intermunicipal do Alto Douro Vinhateiro (PIOT-ADV);
 - vi) Proposto do Plano Regional de Ordenamento do Território da Região do Norte - PROT-N.
- c) Plano Diretor Municipal de Vila Real.

Art.º 5.º - Conceitos e definições

1- Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

- a) Área bruta de construção - a soma das superfícies de todos os pisos, situados acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes, incluindo escadas, caixas de elevadores e alpendres, e excluindo galerias comerciais, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação em contacto com espaço público, sótão sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos, varandas desde que não envidraçadas, áreas destinadas a estacionamento e serviços técnicos e arrecadações de apoio às diversas unidades de utilização do edifício quando instalados nas caves dos edifícios;
- b) Cedência média - mecanismo perequativo correspondente à área a ceder ao município e integrando as parcelas destinadas a áreas verdes, de equipamentos e de infraestruturas de utilização coletiva e resultante do quociente entre estas áreas e a área de construção admitida, excluindo desta a afeta a equipamentos públicos;
- c) Colmatção - preenchimento, através de edificação nova ou de ampliação de edifício, de um prédio ou conjunto de prédios contíguos, situado entre edifícios existentes ou no fecho de uma frente urbana, em que a distância entre esses edifícios ou entre o último dos edifícios da frente urbana e o limite da via pública concorrente não é superior a 50 m;
- d) Frente urbana ou frente edificada - superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;
- e) Frente urbana consolidada - frente urbana que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana, de alinhamentos e de infraestruturação;

- f) Média da altura das fachadas - média das alturas das fachadas, medida no ponto médio da fachada e representada em metros, relativa a uma dada frente urbana, não se contabilizando o edifício mais alto nem o mais baixo dessa frente;
 - g) Moda da altura da fachada - altura da fachada, em metros, que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana;
 - h) Perímetro urbano da Cidade de Vila Real - O território incluído na área de intervenção das presentes Normas Provisórias;
 - i) Usos dominantes - os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada;
 - j) Usos complementares - os usos integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes;
 - k) Usos compatíveis - os usos que, não se articulando necessariamente com os dominantes, podem conviver com estes mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização;
 - l) Via habilitante - via pública pavimentada com capacidade para a circulação automóvel, incluindo veículos prioritários.
- 2- Os restantes conceitos técnicos constantes deste Regulamento têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.

TÍTULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Art.º 6.º - Identificação

Na área das NP são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor e, quando representáveis graficamente, delimitadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

- a) Leito e margens dos cursos de água;
- b) Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias;
- c) Albufeiras e zonas de proteção;
- d) RAN;
- e) REN;
- f) Rede Natura 2000: Sítio PTCON0003-Alvão/Marão;
- g) Arvoredo de interesse público;
- h) Espécies protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo);
- i) Imóveis classificados ou em vias de classificação;
- j) Edifícios
- k) Edifícios de interesse público;
- l) Estabelecimentos prisionais;
- m) Instalações militares;
- n) Rede rodoviária nacional;
- o) Rede rodoviária municipal;
- p) Rede ferroviária;
- q) Rede elétrica;
- r) Telecomunicações;
- s) Infraestruturas básicas;
- t) Substâncias perigosas;
- u) Marcos/Vértices geodésicos.

Art.º 7.º - Regime

A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições das NP que com elas sejam compatíveis.

TÍTULO III - USO DO SOLO

CAPÍTULO I – ELEMENTOS DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL

Art.º 8.º - Unidades territoriais

Em função das suas características e tendo em vista o reforço da identidade e a promoção de relações funcionais identificam-se na área de intervenção das NP as seguintes unidades territoriais:

- 1- **Flores** - Território a norte do IP4, onde coexistem áreas com debilidades ao nível da dotação de espaços públicos, como o Bairro da Carvalha e o Bairro das Flores, com outras áreas estruturadas de expansão recente;
- 2- **Quartel** - Zona envolvente do quartel do regimento de infantaria e igreja da Sr.ª da Conceição, caracterizada por grande diversidade de tipologias de edifícios habitacionais e alguns problemas localizados de insuficiência de espaço público, em particular o destinado ao peão, como é o caso do Bairro de S. Vicente de Paula e áreas envolventes;
- 3- **Centro histórico** - Núcleo central de formação da cidade e áreas envolventes maioritariamente estruturadas com características de zona central, função da diversidade de usos e atividades;
- 4- **Lordelo** - Lugar central de Lordelo e áreas envolventes não estruturadas, maioritariamente habitacionais e com carências ao nível da estruturação viária e de espaço público;
- 5- **Laverqueira** - Zona envolvente do hospital de S. Pedro, com dominância da função residencial em espaços maioritariamente estruturadas, mas com debilidades ao nível do tratamento do espaço público de circulação pedonal e falta de áreas verdes de utilização coletiva;
- 6- **Parada de Cunhos** - Lugar central de Parada de Cunhos e áreas envolventes maioritariamente não estruturadas, salientando-se as insuficiências ao nível do espaço público;
- 7- **Folhadela** - Lugar central de Folhadela, Vila Nova e áreas envolventes maioritariamente não estruturadas e sem espaços públicos adequados, e campus da UTAD;
- 8- **Centralidade nascente** - Centralidade em consolidação na margem esquerda do Corgo, estruturada pela via do circuito automóvel, com alguma diversidade de equipamentos e serviços;
- 9- **Abambres** - Áreas de expansão recente da cidade, na zona de Abambres, caracterizada pela diversidade de tipologias de edifícios e com deficiente articulação entre as várias subunidades territoriais que a integram;

- 10- **Hinterland Rural** - Solos predominantemente rústicos em Arroios e Torneiros, com utilização agrícola e núcleos urbanos de pequena dimensão ou de edificação dispersa, muito desqualificados e evidenciando muitas carências ao nível do espaço público;
- 11- **Constantim** - Núcleo antigo de Constantim e áreas envolventes, maioritariamente não estruturadas, com deficiências de espaço público, abrangendo ainda o loteamento Industrial de Constantim, maior zona industrial do concelho.

Art.º 9.º - Rede estruturante

A rede estruturante do território abrangido pelas NP é constituída por áreas nucleares que geram em torno de si dinâmicas de atração e fixação de atividades, nomeadamente as zonas centrais da cidade, o centro histórico, a UTAD, o Hospital, a Zona Industrial, o parque urbano do Corgo ou o Palácio de Mateus, e por corredores de conectividade que articulam as diversas unidades territoriais, com realce para:

- a) Rede viária fundamental: apoiada, essencialmente, nas atuais e antigas vias do Plano Rodoviário Nacional, designadamente: A4, A24, Ex IP4, EN 2, EN15, EN322 e EN 322-1;
- b) Corredores ecológicos: salientando-se o vale e escarpas dos rios Corgo e Cabril e o vale da ribeira da Marinheira;
- c) Percursos pedonais e cicláveis: em particular os associados à antiga linha de caminho de ferro do Corgo e os percursos ribeirinhos integrados nas margens do Corgo.

CAPÍTULO II - ZONAMENTO

Art.º 10.º - Classificação e qualificação do solo

O território abrangido pelas NP integra:

- a) Solo rústico, distinguindo-se as seguintes categorias e subcategorias:
 - i) Espaços naturais e paisagísticos;
 - ii) Espaços agrícolas;
 - iii) Espaços de uso múltiplo;
 - iv) Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes;
 - v) Espaços culturais.
- b) Solo urbano, distinguindo-se as seguintes categorias e subcategorias:
 - i) Espaços centrais;
 - ii) Espaços habitacionais:
 - ii1) Núcleos antigos periféricos;
 - ii2) Áreas de moradias;
 - ii3) Áreas de habitação coletiva;

- iii) Espaços urbanos de baixa densidade;
- iv) Espaços de atividades económicas:
 - iv1) Áreas empresariais;
 - iv2) Áreas comerciais pontuais;
- v) Espaços verdes:
 - v1) Áreas verdes de utilização coletiva;
 - v2) Áreas verdes de enquadramento;
- vi) Espaços de equipamentos;
- vii) Espaços turísticos.

Art.º 11.º - Reclassificação de solo rústico em urbano

Sem prejuízo do estabelecido no RJGT, na reclassificação do solo rústico para solo urbano devem ainda ser verificadas as seguintes condições:

- a) Não é admitida a reclassificação de solo nas áreas definidas na Planta de Zonamento, como integrantes da estrutura ecológica fundamental, de acordo com a delimitação constante da Planta de Zonamento;
- b) Quando se pretender a produção de fogos para habitação, a área a reclassificar deve ser contígua com o perímetro urbano delimitado, em respeito pelas tipologias construtivas existentes;
- c) A área de construção afeta a habitação não pode ser superior a 25% da área de construção total;
- d) Quando a reclassificação de solo for para a instalação de atividades económicas que gerem fluxos de tráfego rodoviário pesado deve-se garantir que esses fluxos não atravessam espaços habitacionais, espaços centrais ou espaços urbanos de baixa densidade;
- e) Nas áreas a reclassificar como solo urbano, deve ser garantida a infraestruturação nos termos da legislação em vigor, privilegiando-se espaços já total ou parcialmente infraestruturados;
- f) O índice de utilização máximo do espaço reclassificado é o da categoria de espaço urbano equivalente em função do uso dominante, devendo ser ajustado em função dos valores ambientais e paisagísticos em presença e envolventes;
- g) Os volumes e alturas das construções são condicionados pela devida integração paisagística.

CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES COMUNS

Art.º 12.º - Princípios gerais

- 1- A edificação num terreno depende da verificação cumulativa das seguintes condições:
 - a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, em boas condições de acessibilidade e integração paisagística;
 - b) Quando o terreno se situe em solo rústico, seja servido por via pública e possua infraestruturas próprias com soluções adequadas às suas características;
 - c) Quando o terreno se situe em solo urbano, seja servido por via habilitante e, no mínimo, com infraestruturas públicas de energia elétrica, abastecimento de água e drenagem de águas residuais, sem prejuízo do estabelecido no artigo 31.º, referente aos espaços urbanos de baixa densidade.
- 2- Em solo urbano e no solo rústico para o qual se preveja a execução de infraestruturas públicas de abastecimento e drenagem e nas situações em que não existam ainda essas redes públicas, total ou parcialmente, as soluções individuais deverão ser executadas de modo a permitir a futura ligação aquelas redes.

Art.º 13.º - Preexistências

- 1- Para efeitos do presente Regulamento consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que cumpram qualquer das seguintes condições:
 - a) Não carecerem de qualquer licença ou autorização, nos termos da lei;
 - b) Estarem licenciados, autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas, ou corresponderem a informações prévias favoráveis em vigor.
- 2- São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública, de aprovações de projetos de arquitetura e de informação prévia favorável.
- 3- Os atos ou atividades concedidos a título precário não são considerados preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respetivo título ou da sua transformação em licença ou autorização definitivas.
- 4- Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, são admissíveis alterações às

mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:

- a) Quando, pretendendo -se introduzir qualquer novo uso:
 - i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;
 - ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação;
 - b) Quando, pretendendo-se realizar obras de ampliação, esta seja comprovada e estritamente necessária à viabilidade da utilização instalada ou a instalar, se respeite o disposto no artigo 15.º e não resulte agravamento das condições de desconformidade quanto à inserção urbanística e paisagística, e:
 - i) Quando afeta a habitação unifamiliar ou equipamento de utilização coletiva, com a ampliação não seja ultrapassado o dobro da área de construção da edificação preexistente, a altura da fachada não exceda 7 metros, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja superior a 300 m² e a área de impermeabilização não seja superior a 60 % da área do prédio, sem prejuízo do estabelecido para a categoria de espaço em causa;
 - ii) Quando afeta a outros usos, a ampliação não seja superior a 30 % da área de construção preexistente.
- 5- Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anterior têm de verificar -se em relação à área de construção preexistente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente Plano.

Art.º 14.º - Determinação da edificabilidade de um prédio

- 1- A edificabilidade de um dado prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, sejam eles de ordem quantitativa ou qualitativa, condicionada às limitações impostas pelas servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes.
- 2- Quando a edificabilidade de um prédio for determinada pelo índice de utilização, não se consideram as áreas de construção afetadas a equipamentos de utilização coletiva de natureza

pública, independentemente dos usos existentes admitidos pelo Plano, exceto se o índice de utilização se referir a categoria de área de equipamento.

Art.º 15.º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

- 1- Para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal impõe condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental, designadamente:
 - a) À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade;
 - b) À volumetria das construções e ao seu aspeto exterior;
 - c) À ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal;
 - d) À mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.
- 2- Para defesa de valores referidos no número anterior, a Câmara Municipal pode impedir:
 - a) A demolição total ou parcial de qualquer edificação ou elemento construtivo;
 - b) O corte ou derrube de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor natural ou paisagístico.
- 3- O não cumprimento dos condicionalismos impostos pela Câmara Municipal ao abrigo do presente artigo justifica o indeferimento da pretensão.

Art.º 16.º - Compatibilidade de usos e atividades

- 1- Em cada categoria de espaço em que se qualifica o solo rústico e urbano, é identificado o uso dominante, admitindo-se outros usos e formas de ocupação ou utilização compatíveis, nas condições reguladas nas presentes normas.
- 2- Consideram-se usos compatíveis os que não comprometam a afetação funcional dominante da categoria do solo correspondente nem a sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de incompatibilidade e consequente recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, em função da sua localização, as utilizações, ocupações ou atividades que:
 - a) Deem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
 - b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
 - d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
 - e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.
- 3- Não há lugar à recusa referida no número anterior, quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento de condições específicas legal ou regulamentarmente estabelecidas.
- 4- Na área de intervenção das NP são interditos depósitos de lixo ou entulhos, parques de sucata, lixeiras, depósitos de explosivos e novas instalações de postos de abastecimento de combustível.

Art.º 17.º - Estacionamento

- 1- Nas novas construções, bem como naquelas que tenham sido objeto de ampliação superior a 50% da área de construção original, deve ser garantido, no interior do lote ou parcela, estacionamento próprio para responder às necessidades da operação urbanística em causa, nas condições expressas no quadro seguinte:

Habitação em moradia uni ou bifamiliar	2 lugar/fogo
Habitação coletiva	1 lugar/fogo, a.b.c. hab. < 120m ² ; 2 lugares/fogo, a.b.c. hab. ≥ 120m ² - se conhecida a dimensão dos fogos; 1,5 lugares por cada 120m ² de área bruta de construção afeta a habitação, no caso de ser desconhecida a dimensão dos fogos
Comércio ou serviços	1 lugar/50m ² de área bruta
Empreendimentos turísticos:	
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais:	
Até 3 estrelas, inclusive	1 lugar/5 unidades de alojamento
Com 4 ou mais estrelas	1 lugar/4 unidades de alojamento
Turismo de habitação e turismo no espaço rural nas tipologias de casas de campo e agroturismo	1 lugar/5 unidades de alojamento
Parques de campismo e de caravanismo	1 lugar/10 lugares destinados aos campistas
Estabelecimentos de alojamento local ou apartamentos	1 lugar para o caso da modalidade de moradia ou apartamento 1 lugar/5 camas para estabelecimentos de hospedagem
Indústria e ou armazéns	1 lugar/150m ² de a.b.c. ind./armaz.

a.b.c. - área bruta de construção
hab. - habitação
com. - comércio
ind./armaz. - indústria e ou armazenagem

- 2- Nas situações de alteração de uso em edifícios, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo para os novos usos é definido em função das captações estabelecidas no número anterior.
- 3- A Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no número anterior, sem prejuízo de legislação específica, desde que se verifique uma das seguintes condições:
 - a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado que, pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
 - b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;
 - c) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna.
- 4- Nos casos abrangidos pelo número anterior os lugares de estacionamento em falta podem ser criados em áreas adjacentes ao prédio objeto da operação urbanística, constituindo encargo dos promotores a construção das infraestruturas e arranjos exteriores adequados e a aquisição da parcela ou parcelas de terreno que forem necessárias.
- 5- Nas operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte relevante, como tal considerados em regulamento municipal, deve ainda ser criado estacionamento público correspondente, no mínimo, às percentagens a seguir indicadas dos valores obtidos pela aplicação do número 1 deste artigo:
 - a) 30% dos lugares privados para habitação;
 - b) 20% dos lugares privados para serviços;
 - c) 20% dos lugares privados para instalações industriais e armazéns.
- 6- Excetuam-se do número anterior as situações de colmatção em que os prédios confinam com via pública existente cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de compensação em acordo com o definido em regulamento municipal.

Art.º 18.º - Áreas de proteção funcional

- 1- As áreas de proteção funcional correspondem a faixas de salvaguarda à viabilização de todas as vias propostas no Plano, cujo traçado definitivo ainda carece de projeto de execução.
- 2- As áreas referidas no número anterior são constituídas por uma faixa de proteção *non-aedificandi* de 25 metros para cada lado do eixo indicado na Planta de Zonamento — Qualificação Funcional enquanto não estiver aprovado o projeto de execução respetivo, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º do presente Regulamento, referente a preexistências.

CAPÍTULO IV - SOLO RÚSTICO

SECÇÃO I – ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

Art.º 19.º - Identificação e regime

- 3- Nos espaços naturais e paisagísticos pretende-se fundamentalmente acautelar as intervenções suscetíveis de impactes na paisagem e nos ecossistemas, promovendo o estado de conservação favorável dos valores naturais existentes, integrando os *habitats* naturais e semi-naturais identificados no sítio Alvão-Marão - PTCON0003 e associados às escarpas do Corgo.
- 4- Sem prejuízo do disposto no Plano Setorial da Rede Natura 2000, nestes espaços aplica-se o seguinte regime:
 - a) Têm caráter *non-aedificandi*, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte, sendo ainda interditos os seguintes atos:
 - i. Destruição do coberto vegetal e obstrução das linhas de drenagem natural;
 - ii. Instalação de povoamentos florestais de folhosas de crescimento rápido e introdução de espécies faunísticas ou florísticas exóticas;
 - iii. Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação lenhosa ribeirinha;
 - iv. Construção e ampliação de vias de comunicação;
 - v. Atividades industriais extrativas.
 - b) São permitidas:
 - i. Instalações aligeiradas de apoio à visitação, a atividades recreativas e a ações pedagógicas, nomeadamente percursos em passadiço e locais de miradouro;

- ii. Reconstrução e ampliação de edificações existentes que visem utilizações recreativas, pedagógicas e culturais, não podendo a área de construção afeta à ampliação ser superior a 50% da área de construção preexistente.

SECÇÃO II - ESPAÇOS AGRÍCOLAS E ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO

Art.º 20.º - Identificação

- 1- Espaços agrícolas: áreas de vocação dominante para as atividades agrícolas integrando os solos de RAN e terrenos agrícolas complementares.
- 2- Espaços de uso múltiplo: áreas de bosques, essenciais para a qualificação e compartimentação da paisagem.
- 3- Os solos integrados nestes espaços não podem ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as enquadradas nas exceções estabelecidas na lei geral e as previstas no presente Regulamento, consideradas compatíveis com o uso dominante.

Art.º 21.º - Exceções ao uso dominante

Consideram-se compatíveis com o uso dominante as instalações, as obras, os usos e as atividades seguintes:

- a) Instalações de apoio às atividades agrícola, com ou sem componente habitacional;
- b) Ampliação e reconstrução de edifícios habitacionais;
- c) Empreendimentos turísticos, de recreio e lazer;
- d) As construções, usos ou atividades compatíveis só são autorizadas nas condições definidas nos artigos seguintes desta secção e desde que sem prejuízo do estabelecido para a estrutura ecológica municipal, e ainda:
 - i. Não afetem negativamente a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, de salubridade e funcional;
 - ii. Seja assegurada pelos interessados a execução e manutenção de todas as infraestruturas necessárias, podendo constituir motivo de inviabilização da construção a impossibilidade ou a inconveniência da execução de soluções individuais para as infraestruturas.

Art.º 22.º - Edificabilidade

- 1- Instalações de apoio à atividade agrícola:
 - a) Apenas permitida nos espaços agrícolas e desde que a área bruta de construção total do assento de lavoura não exceda um índice de utilização de 0,05, relativamente à área da exploração.
 - b) A construção de instalações agro-industriais apenas é permitida nos espaços agrícolas e desde que:
 - i. A área coberta não exceda 15 % da área da exploração;
 - ii. As instalações agro-industriais não integrem a atividade pecuária.
- 2- Admite-se a reconstrução e a ampliação de edifícios habitacionais pré-existentes até 50% da área bruta de construção existente, não podendo a altura da fachada ultrapassar 7 metros ou dois pisos e a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares não exceder 10% da área total da parcela, sendo que a área bruta de construção total fica limitada a um máximo de 300 m2.
- 3- Empreendimentos turísticos, de recreio e lazer:
 - a) Permitem-se construções para empreendimentos turísticos e empreendimentos de recreio e lazer que obtenham a declaração de interesse para o turismo, de acordo com o legalmente estabelecido e desde que a altura da fachada não seja superior à correspondente a três pisos, exceto para o caso de estabelecimentos hoteleiros, que serão analisados caso a caso.
 - b) No caso de turismo em espaço rural e turismo de habitação, permite-se a reabilitação das construções existentes e a sua ampliação em mais 50% da área da construção existente, devendo a altura de fachada não ultrapassar 7 metros ou dois pisos, sem prejuízo da existente, se superior, e a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares não exceder 10 % da área total da parcela.

SECÇÃO III - ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS ESTRUTURANTES

Art.º 23.º - Identificação e regime

- 1- Estes espaços integram as instalações afetas a subestações elétricas, estações de tratamento de água, estações de tratamento de águas residuais, bem como equipamentos de utilização coletiva inseridos em contexto rústico, como o complexo desportivo do Monte da Forca.
- 2- As áreas afetas a infraestruturas são vedadas e geridas pelas entidades competentes não se admitindo neles edificações que não sejam adstritas aos usos e utilizações atuais, aplicando-se

a cada uma o estipulado na legislação geral e específica em vigor, designadamente em matéria de zonas *non-aedificandi* e de proteção, quando for o caso.

- 3- Nas áreas afetas a equipamentos permitem-se obras de ampliação e reconstrução desde que seja garantida a correta integração, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos, recuos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada e o índice de utilização resultante, no caso da ampliação, não seja superior a 1,0.

SECÇÃO IV - ESPAÇOS CULTURAIS

Art.º 24.º - Identificação e regime

- 1- Os espaços culturais incluem o Palácio de Mateus e jardins anexos.
- 2- Neste espaço admitem-se as obras inerentes à sua utilização cultural e turística, desde que não impliquem a descaracterização do imóvel e dos jardins.

CAPÍTULO V - SOLO URBANO

SECÇÃO I - ESPAÇOS CENTRAIS

Art.º 25.º - Identificação e Usos

Os espaços centrais correspondem a áreas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias e equipamentos, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.

Art.º 26.º - Regime de edificabilidade

Nos espaços centrais permitem-se novas edificações, bem como obras de ampliação e reconstrução, desde que:

- a) Tenham como finalidade complementar os serviços e atividades desenvolvidas;
- b) Seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto ao cumprimento dos alinhamentos e recuos dominantes e à moda da altura da fachada e da forma de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra;
- c) Seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada;
- d) O índice de utilização e a altura fachada não sejam superiores, respetivamente, a 1,2 e 17 metros ou 5 pisos, exceto nos casos de colmatação e nas situações de cumprimento dos parâmetros urbanísticos dominantes a que se refere a alínea b);

- e) Tenha uma percentagem máxima de impermeabilização de 80%.

SECÇÃO II - ESPAÇOS HABITACIONAIS

Art.º 27.º - Identificação e Usos

- 1- Os espaços habitacionais correspondem a áreas com predominância da função habitacional, complementadas com comércio e serviços e subdividem-se em:
 - a) Núcleos antigos periféricos;
 - b) Áreas de moradias;
 - c) Áreas de habitação coletiva.
- 2- Os espaços habitacionais destinam-se às atividades habitacionais, comerciais, serviços e equipamentos complementares, incluindo áreas verdes urbanas de utilização privada ou pública de carácter local, admitindo-se ainda os usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a habitação, de acordo com o disposto no artigo 16.º do presente regulamento.

Art.º 28.º - Núcleos antigos periféricos

- 1- Estes correspondem aos núcleos primitivos da formação desses lugares, com predominância de habitação unifamiliar em banda, com as fachadas confrontando com o espaço público, configurando, generalizadamente, áreas urbanas com deficiências ao nível da circulação e estacionamento.
- 2- Nestes núcleos, as intervenções a levar a efeito devem ter como regra a conservação e reabilitação dos elementos com valor patrimonial ou que sejam caracterizadores de uma identidade e história do sítio, privilegiando ainda as ações de requalificação do espaço público e remoção dos elementos dissonantes.
- 3- As regras de edificabilidade respeitantes à construção de novos edifícios são as estabelecidas para cada caso concreto pela Câmara Municipal, tendo presente a correta relação com os edifícios vizinhos preexistentes a manter, nomeadamente no respeito pela média da cércea dos edifícios da frente urbana respetiva e da confrontante e no estabelecimento de alinhamentos e recuos que contribuam para a valorização do espaço público.
- 4- A impermeabilização resultante de ampliações de edifícios existentes ou novos edifícios na área afeta ao logradouro de um prédio onde já exista edificação não pode ser superior a 50% da área

total do logradouro, privilegiando-se sempre a preservação da vegetação arbórea e arbustiva existente.

Art.º 29.º - Áreas de moradias

- 1- As áreas de moradias subdividem-se em:
 - a) Área de moradias formal;
 - b) Área de moradias informal.
- 2- No caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou de ampliação dos edifícios existentes, integrados ou não em operações de loteamento, a área de impermeabilização, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos dominantes, não pode ser superior a 70% da área total do prédio.
- 3- No caso de operação de loteamento, o índice de utilização máximo será de 0,45 e a percentagem máxima de impermeabilização de 50%.
- 4- A altura máxima da fachada é a correspondente a dois pisos ou 8 metros, podendo ser de três pisos ou 11 metros em terrenos declivosos para aproveitamento de cave, sem prejuízo do estabelecido na alínea b) do número seguinte.
- 5- Nas áreas de moradias estruturadas as obras de construção ou as intervenções nos edifícios existentes a levar a efeito, subordinam-se às seguintes disposições:
 - a) Cumprimento dos alinhamentos e recuos dominantes da frente urbana respetiva, quer para os edifícios, quer para as frentes do lote confinantes com o espaço público;
 - b) A altura da fachada será a da moda na frente urbana respetiva.
- 6- Nas áreas de moradias não estruturadas as obras de construção obedecem ao princípio de valorização do espaço público, disponibilizando as áreas necessárias ao reperfilamento dos arruamentos de acesso e criação ou ampliação de passeios.

Art.º 30.º - Áreas de habitação coletiva

- 1- Estas áreas correspondem às zonas da cidade de maior densidade construtiva, predominantemente caracterizadas por edifícios de habitação coletiva ou de uso misto e nas quais se admitem, além da habitação, comércio e serviços, atividades turísticas, equipamentos de utilização coletiva, indústrias e armazenagem, desde que compatíveis com o uso habitacional.
- 2- Na ampliação ou na construção de novos edifícios, deve dar-se cumprimento aos alinhamentos e recuos que a Câmara Municipal considere como os necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona da cidade abrangida pela intervenção, podendo, a Câmara Municipal, para cada situação

específica, impor limites de altura de fachada justificados por razões de integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes.

- 3- As novas construções, bem como obras de ampliação de edifícios existentes, deverão ser sempre orientadas de forma a harmonizarem-se com as características dominantes do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos, recuos e alturas de fachada definidos pela Câmara Municipal, as características morfológicas e tipológicas desse conjunto, designadamente:
 - a) O alinhamento e o recuo dominantes da frente urbana ou do conjunto onde se integra o prédio objeto da intervenção;
 - b) A moda da altura da fachada da frente urbana ou do conjunto onde se integra o prédio objeto da intervenção;
 - c) A tipologia construtiva dominante da frente urbana ou do conjunto onde se integra o prédio objeto da intervenção.
- 4- Nos casos não previstos nos números anteriores, sem prejuízo do cumprimento dos parâmetros definidos para cada SUOPG, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:
 - a) Tipo 1: altura da fachada correspondente a 4 pisos ou 14 metros; índice de utilização de 0,8;
 - b) Tipo 2: altura de fachada de 5 pisos ou 17 metros; índice de utilização de 1,0; e uma percentagem máxima de impermeabilização de 75%.
- 5- Excetuam-se dos números anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os alinhamentos e recuos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.
- 6- As operações urbanísticas devem privilegiar soluções de continuidade dos espaços de utilização coletiva, promovendo a integração destas áreas na Cidade, podendo a Câmara Municipal, para cumprimento deste objetivo, condicionar o seu licenciamento à obrigatoriedade do acordo ou da associação entre proprietários contíguos para a promoção dessas mesmas operações.

SECÇÃO III - ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

Art.º 31.º - Identificação e regime

- 1- Os espaços urbanos de baixa densidade respeitam a áreas parcialmente edificadas com moradias, inseridas em contexto agrícola, com deficiências ao nível da infraestruturação e da estruturação dos espaços públicos viários e pedonais.
- 2- Nestes espaços aplicam-se as seguintes disposições:
 - a) Não é permitida a abertura de novos arruamentos;
 - b) As novas edificações devem possibilitar o alargamento das vias de acesso e criação ou ampliação de passeios;
 - c) Apenas se admitem tipologias de habitação unifamiliar, sem prejuízo de outros usos compatíveis, estando a altura da fachada limitada a 8 metros, ou dois pisos acima do solo;
 - d) Apenas se admite edificação em parcelas existentes ou lotes a constituir com frente mínima de 15 metros;
 - e) Admitem-se soluções individuais para o tratamento de esgotos.

SECÇÃO IV - ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Art.º 32.º - Identificação e regime

- 1- Os espaços de atividades económicas compreendem:
 - a) Áreas empresariais;
 - b) Áreas comerciais pontuais;
- 2- Nas áreas empresariais permite-se a colmatação dos espaços livres por novas unidades de acordo com o projeto de loteamento já aprovado ou, caso não se verifique esta situação, na observância das seguintes regras:
 - a) No interior de cada lote exista o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego nas vias públicas;
 - b) O índice de utilização não exceda 0,75 da área do lote ou parcela.
- 3- Nas áreas a que se refere o número anterior admite-se a instalação de serviços, atividades comerciais, equipamentos e, eventualmente, estabelecimentos hoteleiros, desde que seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada e a requalificação do espaço público de circulação viária e pedonal.

- 4- Nas áreas comerciais pontuais admite-se a ampliação das instalações existentes em 50% da área de implantação, salvaguardadas as condições de acesso, circulação e estacionamento e garantida a integração urbana e paisagística.
- 5- As áreas a que se refere o número anterior só podem ser reconvertidas para habitação se essa reconversão for integral e dando cumprimento aos parâmetros urbanísticos da categoria de espaço habitacional contígua.

SECÇÃO V - ESPAÇOS VERDES

Art.º 33.º - Identificação e regime

- 1- Os espaços verdes têm funções lúdicas ou de proteção e salvaguarda e distinguem-se nas seguintes tipologias:
 - a) Áreas verdes de utilização coletiva;
 - b) Áreas verdes de enquadramento;
- 2- As áreas verdes de utilização coletiva integram o Parque do Corgo e espaços urbanos e espaços verdes de utilização coletiva nos quais se admitem intervenções e instalação de estruturas construídas que visem a sua utilização e vivência;
- 3- Nas áreas verdes de enquadramento e sem prejuízo do uso atual e da legislação geral aplicável, é interdita a destruição do solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores além do estritamente indispensável à concretização das obras referidas no número seguinte.
- 4- Nas áreas verdes de enquadramento admitem-se as obras inerentes a:
 - a) Ampliação das edificações pré-existentes até 0,5 vezes a área de construção existente e até ao máximo de 200 m²;
 - b) Infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefones, gás e rodovias;
 - c) Transformação em áreas verdes de utilização coletiva, nos termos do número 2, promovendo a continuidade das áreas verdes públicas atuais, nomeadamente pela criação de percursos pedonais.

SECÇÃO VI - ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

Art.º 34.º - Identificação e regime

- 1- Os espaços de equipamentos destinam-se à instalação de equipamento de interesse e utilização coletiva.
- 2- Nestas áreas permitem-se obras de ampliação e reconstrução, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados e edifícios públicos ou ao disposto em Plano de Pormenor, desde que seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos, recuos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada e o índice de utilização resultante, no caso da ampliação, não seja superior a 1,0.
- 3- No caso de equipamentos de natureza privada, o uso dominante é o correspondente ao equipamento ou infraestrutura de interesse público, admitindo-se a coexistência de outros usos desde que a área de terreno que lhes seja afeta não seja superior a 40% da área total do terreno qualificado como “espaço de equipamento” e seja garantida a compatibilidade com o uso dominante.

SECÇÃO VII - ESPAÇOS TURÍSTICOS

Art.º 35.º - Identificação e regime

O espaço turístico identificado destina-se à instalação de estabelecimento hoteleiro enquadrado nos seguintes requisitos:

- a) Altura de fachada máxima de 16 metros, ou quatro pisos acima do solo;
- b) Índice de utilização de 0,8;
- c) Disponibilização de lugares de estacionamento em conformidade com as necessidades e o estabelecido no presente regulamento;
- d) Previsão de acesso viário criteriosamente localizado e dimensionado, de forma a evitar conflitos com o tráfego de passagem;
- e) Cedência de espaço na margem do Corgo que permita a criação de corredor público, conforme consta da Planta de Zonamento.

TÍTULO IV - ÁREAS DE SALVAGUARDA E DE RISCOS

Art.º 36.º - Estrutura ecológica fundamental

- 1- A estrutura ecológica fundamental é constituída por um conjunto articulado de áreas com características biofísicas especiais que desempenham um papel determinante no equilíbrio ecológico e ambiental do território e na valorização dos recursos patrimoniais e paisagísticos, proporcionando a estruturação das atividades urbanas e rurais de forma integrada e sustentável.
- 2- Na estrutura ecológica devem ser privilegiadas as ações que contribuam para os seguintes objetivos:
 - a) Proteção e valorização dos recursos naturais e da paisagem;
 - b) Manutenção e reforço da biodiversidade;
 - c) Controlo dos fatores de risco;
 - d) Proteção dos recursos hidrológicos e recarga de aquíferos.
- 3- Nestas áreas aplica-se o regime das diferentes categorias e subcategorias de espaços definidas, cumulativamente com as seguintes disposições:
 - a) Preservação das estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola, como poços, tanques, noras, moinhos e muros de pedra;
 - b) Manutenção de sebes de compartimentação da paisagem;
 - c) Preservação da galeria ripícola dos cursos de água;
 - d) Cumprimento do código das boas práticas agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.
- 4- Nestas áreas, sem prejuízo da legislação geral aplicável, admite-se:
 - a) Construção de parques verdes de utilização coletiva;
 - b) Instalação de infraestruturas básicas;
 - c) Percursos pedonais e cicláveis, caminhos agrícolas, florestais ou de recreio e lazer, desde que a sua pavimentação garanta a permeabilidade do solo;
 - d) Novos arruamentos desde que não haja alternativa viável fora destas áreas, não podendo o seu perfil transversal tipo ser superior a 6.0 metros;
- 5- A edificabilidade, quando permitida nos termos estabelecidos para as diferentes categorias de espaços, fica limitada às utilizações e condições seguintes:
 - a) Ampliação dos edifícios existentes até 50% a área bruta de construção existente e, quando destinados a habitação, até ao máximo global de 200 m²;

- b) Adaptação de construções existentes a empreendimentos de turismo em espaço rural e a atividades culturais, de recreio e de lazer associadas ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas.

Art.º 37.º - Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias

- 1- As zonas demarcadas correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida para o local.
- 2- Nestas zonas não são admitidas quaisquer ações suscetíveis de promover a alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas.
- 3- Excecionalmente e desde que não seja posta em causa a segurança de pessoas e bens e sem prejuízo do regime das áreas incluídas em REN admitem-se:
 - a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando situadas em solos urbanizados e desde que as cotas dos pisos inferiores das edificações sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida;
 - b) Construções inseridas em áreas verdes de fruição pública destinadas a apoiar atividades de recreio e lazer, desde que constituam estruturas ligeiras preferencialmente amovíveis, devendo a cota de soleira, sempre que possível, localizar-se acima do alcance da cheia.
- 4- Nas zonas inundáveis não é permitida a edificação de estacionamento em estrutura, arrecadações, estabelecimentos escolares, desportivos, serviços de saúde, centros de dia e lar de terceira idade, quartéis de bombeiros, instalações da PSP e GNR, instalações das forças armadas ou quaisquer outras destinadas a atividades de segurança e proteção civil ou assistência.

TÍTULO V – REDE RODOVIÁRIA

Art.º 38.º - Identificação e regime

- 1- O traçado da rede rodoviária respeita às vias existentes ou a espaços-canal destinados às novas vias abrangendo a seguinte hierarquia;
 - a) Vias coletoras;
 - b) Distribuidoras principais;
 - c) Distribuidoras locais;
 - d) Vias de acesso local.
- 2- As vias da rede rodoviária, na ausência de alinhamentos já definidos ou previstos em plano de pormenor e sem prejuízo das disposições legais e normativas aplicáveis às infraestruturas rodoviárias existentes e projetadas sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A., devem, sempre que possível, adquirir progressivamente as seguintes características:

		Hierarquia		
		Distribuidoras principais	Distribuidoras locais	Vias de acesso local
Recomendações particulares		Implementação de medidas de minimização de ruído	Implementação de medidas de acalmia de tráfego	Implementação de medidas de acalmia de tráfego
Zona <i>non-aedificandi</i> (em relação ao eixo)		Variável com o mínimo de 15 metros	15 metros	10 metros
Número mínimo de vias	1 Sentido	1	1	1
	2 Sentidos	2x1	2x1	2x1
Separação física dos sentidos de circulação		Facultativa	Facultativa	A evitar
Largura mínima das vias [m]		3,25	3,25	2,80
Largura mínima dos passeios [m]		3,00	3,00	2,25
Acessos a prédios marginais		Excecional	Livre	Livre
Estacionamento		Excecional (2,5*5,5m)	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via (2,5*5,5m)	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via (2,5*5,5m)
Cargas e descargas		Excecional	Reguladas	Reguladas
Circulação pedonal e de velocípedes		Segregada	Preferencialmente segregada	Livre

- 3- O traçado das vias previstas inscrito na planta de zonamento é meramente indicativo, carecendo de confirmação em sede de projeto específico, que deverá garantir os pressupostos da ligação preconizada e as características técnicas associadas à sua hierarquia.

TÍTULO VI - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 39.º - Formas de execução

A execução das NP ocorre de forma sistemática, através da programação municipal de operações urbanísticas integradas em Plano de Pormenor ou Unidade de Execução ou de forma não sistemática, através de operações urbanísticas em acordo com o Regime de Urbanização e Edificação.

Artigo 40.º - Programação

A ação municipal privilegia as intervenções que contribuam para:

- a) A consolidação e qualificação do espaço urbanizado;
- b) A disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
- c) As que possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- d) A estruturação dos tecidos existentes.

Artigo 41.º - Execução em solo urbano estruturado

- 1- Em solo urbano estruturado e sem prejuízo para o estabelecido para cada SUOPG, a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso imediato a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
- 2- Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por a ocupação não se encontrar consolidada e se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos coletivos.

Artigo 42.º - Execução em solo urbano não estruturado

- 1- Em solo urbano não estruturado, a execução do Plano processa-se, preferencialmente, no âmbito de unidades de execução.

- 2- O município pode autorizar operações urbanísticas não inseridas em unidades de execução nas seguintes situações:
- a) Quando a delimitação das unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária à luz dos objetivos delineados pelo plano;
 - b) Quando digam respeito a parcelas em contiguidade com solo urbano consolidado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele através de ações de urbanização ou edificação e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano consolidado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobrança;
 - c) Quando correspondam a obras de construção de edifícios em parcelas confinantes com via habitante e se trate de prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal.

Artigo 43.º- Unidades de execução

- 1- A delimitação das unidades de execução cumpre os seguintes requisitos:
- a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
 - b) Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbano a consolidar, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior;
 - c) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano consolidado pré-existente.
- 2- Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições estabelecidas no número anterior.

Artigo 44.º - Subunidades operativas de planeamento e gestão

- 1- Entende-se por subunidades operativas de planeamento e gestão (SUOPG) as zonas que pela sua dimensão, localização estratégica ou débil nível de infraestruturação exigem conceção e execução integrada e sistemática.
- 2- No desenvolvimento dos estudos a elaborar para as SUOPG podem ser integrados outros solos contíguos, por razões de cadastro de propriedade ou por necessidade de articulação funcional.
- 3- Sem prejuízo da identificação e programação de outras áreas com estas características as NP identificam as seguintes SUOPG e respetivas condições de execução:

Identificação	Condições de execução
SUOPG1: Flores/Bairro da Carvalha	<p><u>Uso dominante:</u> Habitação</p> <p><u>Parâmetros urbanísticos máximos:</u> Conforme alínea a), n.º 4 do art.º 30.º</p> <p><u>Participação do Município:</u> Residual</p> <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Estruturar a ocupação do vazio urbano assegurando a continuidade dos arruamentos existentes a norte; 2) Não permitir entradas e saídas de veículos diretamente na N2.
SUOPG2: Montezelos	<p><u>Uso dominante:</u> Habitação e Atividades económicas</p> <p><u>Parâmetros urbanísticos máximos:</u> Conforme alínea a), n.º 4 do art.º 30.º e n.º 2 do art.º 32.º</p> <p><u>Participação do Município:</u> Significativa</p> <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Estruturar a ocupação do vazio urbano e rematar os tecidos habitacionais existentes; 2) Ampliação de equipamentos, nomeadamente do cemitério; 3) Disponibilidade de terrenos para a localização de atividades logísticas e eventos ocasionais, como a feira, a semana académica e outras atividades urbanas que exijam levados níveis de acessibilidade e segregação das áreas urbanas centrais; 4) Criar um novo nó no EXIP4, apoiando-se na rua de Montezelos; 5) Diminuir as áreas excluídas urbanisticamente.
SUOPG3: Timpeira	<p><u>Usos dominantes:</u> Habitação e Atividades económicas</p> <p><u>Parâmetros urbanísticos máximos:</u> Conforme o n.º 2 do art.º 32.º e os n.º 3 e 4 do art.º 29.º</p> <p><u>Participação do Município:</u> Residual</p> <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Estruturar a ocupação do vazio urbano; 2) Impedir acessos diretos ao entrosamento da N2 e N15; 3) Disponibilidade de terrenos para a localização de atividades comerciais; 4) Articulação funcional e tipológica com as áreas habitacionais contíguas.
SUOPG4: Avenida Aureliano Barrigas	<p><u>Uso dominante:</u> Habitação</p> <p><u>Parâmetros urbanísticos máximos:</u> Conforme n.º 3 e 4 do art.º 29.º</p> <p><u>Participação do Município:</u> Residual</p> <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Salvar o caráter panorâmico local da Avenida Aureliano Barrigas; 2) Melhorar a relação entre a rede viária e o sistema urbano envolvente; 3) Manter a relação entre o espaço construído e a estrutura ecológica fundamental.
SUOPG5 Mateus poente	<p><u>Uso dominante:</u> Habitação</p> <p><u>Parâmetros urbanísticos máximos:</u> Conforme o art.º 26.º</p> <p><u>Participação do Município:</u> Significativa</p> <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Promover uma nova centralidade; 2) Diminuir a fragmentação urbana; 3) Manter a relação entre o espaço construído e a estrutura ecológica fundamental.

SUOPG6: Mateus nascente	<p><u>Uso dominante:</u> Sem dominância de uso, privilegiando-se os serviços</p> <p><u>Parâmetros urbanísticos máximos:</u> Conforme o art.º 26.º</p> <p><u>Participação do Município:</u> Significativa</p> <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Promover uma nova centralidade, através da localização de equipamentos de carácter geral; 2) Diminuir a fragmentação urbana; 3) Melhorar as condições de habitabilidade das comunidades desfavorecidas; 4) Manter a relação entre o espaço construído e a estrutura ecológica fundamental.
SUOPG7: Antiga Zona Industrial	<p><u>Uso dominante:</u> Habitação e serviços</p> <p><u>Parâmetros urbanísticos máximos:</u> Conforme o art.º 26.º</p> <p><u>Participação do Município:</u> Significativa</p> <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Promover uma nova centralidade; 2) Diminuir a fragmentação urbana; 3) Priorizar intervenções relacionadas com a mobilidade suave, como é o caso da relação com a Ecovia do Corgo, da UTAD com a Biblioteca e com a futura ponte pedonal do Corgo; 4) Manter a relação entre o espaço construído e a estrutura ecológica fundamental; 5) Assegurar a criação de um parque de estacionamento dissuasor em interface com os transportes coletivos.
SUOPG8: Tourinhas	<p><u>Uso dominante:</u> Habitação</p> <p><u>Parâmetros urbanísticos máximos:</u> Conforme a alínea a), n.º 4 do art.º 30.º</p> <p><u>Participação do Município:</u> Residual</p> <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Reperflar a estrada municipal a norte, como entrada na cidade; 2) Valorização do espaço natural ribeirinho e promoção do agroparque de Tourinhas; 3) Manter a relação entre o espaço construído e a estrutura ecológica fundamental.
SUOPG9: Quinta do Porto	<p><u>Uso dominante:</u> Habitação</p> <p><u>Parâmetros urbanísticos máximos:</u> Conforme n.º 3 e 4 do art.º 29.º</p> <p><u>Participação do Município:</u> Residual</p> <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Estruturar a ocupação do vazio urbano; 2) Impedir acesso diretos a construções marginantes do traçado proposto para a Circular Nascente à Cidade de Vila Real.
SUOPG10: N. Srª de Lourdes	<p><u>Uso dominante:</u> Habitação</p> <p><u>Parâmetros urbanísticos máximos:</u> Conforme o n.º 4, alínea b) do art.º 30.º</p> <p><u>Participação do Município:</u> Residual</p> <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Estruturar a ocupação do vazio urbano, potenciando a relação com a UTAD, nomeadamente através da promoção de habitação para estudantes e docentes; 2) Impedir entradas e saídas diretas de veículos na N313; 3) Promover o espaço de utilização coletiva proposto;
SUOPG11: Aeródromo	<p><u>Uso dominante:</u> Indústria e armazenagem</p> <p><u>Parâmetros urbanísticos máximos:</u> Conforme n.º 2 do art.º 32.º</p> <p><u>Participação do Município:</u> Residual</p> <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Estruturar a ocupação do vazio urbano; 2) Diminuir a fragmentação urbana; 3) Aumentar a oferta da localização das atividades económicas; 4) Melhorar a relação entre a rede viária e o sistema urbano envolvente.

CAPÍTULO II – ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES, EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Artigo 45.º - Parâmetros de dimensionamento

- 1- Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas que, nos termos do Código Regulamentar de Vila Real, sejam consideradas como de impacte relevante ou semelhante a loteamento, devem prever-se áreas destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva.
- 2- A área global do conjunto das parcelas destinadas aos fins a que se refere o número anterior não poderá ser inferior a 0,30m²/m² da área bruta de construção destinada a indústria e armazéns ou 0,40m²/m² da área bruta de construção destinada a outros usos.
- 3- A não previsão das parcelas que decorram da aplicação dos parâmetros indicados e para os fins referidos apenas pode ser dispensada ou ter áreas inferiores em situações devidamente justificadas, nomeadamente:
 - a) Seja comprovada a impossibilidade de correta inserção urbanística face às condições funcionais e características físicas da envolvente;
 - b) A dimensão ou configuração da parcela seja claramente insuficiente ou desadequada para a concretização destes espaços;
 - c) A dotação existente na envolvente de espaços verdes e ou equipamentos públicos garanta a satisfação das necessidades geradas pela operação urbanística.

Artigo 46.º - Cedências

- 1- As parcelas a integrar no domínio municipal correspondem às consideradas necessárias e ou suficientes para garantir a satisfação das necessidades e o interesse público, correspondendo:
 - a) Às propostas e identificadas na Planta de Zonamento destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e arruamentos viários de carácter geral;
 - b) Às que servem diretamente o conjunto a edificar, em acordo com o resultante do desenho urbano.
- 2- Os terrenos cedidos devem obedecer, designadamente, aos seguintes princípios:
 - a) Serem isentos de ónus, servidões ou restrições que prejudiquem o fim a que se destinam;
 - b) Apresentarem uma localização estratégica relativamente ao solo urbano envolvente, articulando-se com as demais áreas existentes ou previstas nos terrenos contíguos destinadas a espaços verdes e equipamento, sobretudo com os pontos que detenham alguma centralidade ou que possam vir a ser geradores de ocupação urbana;

- c) Possuem adequadas condições topográficas, de acessibilidade e de integração na malha urbana bem como de adequação aos respetivos objetivos de funcionalidade e de sustentabilidade ambiental.
- 3- As áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva decorrentes da solução urbanística adotada e que respeitem a espaços de utilização local, são sempre encargo dos promotores da operação.
- 4- Quando as áreas a integrar no domínio municipal fiquem aquém das calculadas de acordo com os parâmetros de dimensionamento fixados no artigo anterior, haverá lugar a compensação ao Município da área em falta e de acordo com o estabelecido em regulamento municipal.
- 5- Quando, por interesse da autarquia, as áreas a integrar no domínio municipal sejam superiores às que decorrem da aplicação dos parâmetros de dimensionamento fixados no artigo anterior, o município compensará os promotores de acordo com os mecanismos estabelecidos em regulamento municipal e que serão equivalentes aos estabelecidos para a situação inversa, ou traduzir-se em desconto nas taxas, de montante calculado em moldes equivalentes ao estabelecido em caso de não cedência, a incidir sobre o valor numérico da área de cedência excedentária.
- 6- A compensação ao município pelas áreas não cedidas é concretizada pelas modalidades e proporções indicadas em regulamento municipal, sendo discriminadas positivamente as situações de colmatação e de reabilitação, de forma a incentivar a consolidação do tecido urbano e a reabilitação do parque edificado.

CAPÍTULO II – CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO

Artigo 47.º - Âmbito

O princípio de perequação compensatória previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) é aplicado nas operações urbanísticas a levar a efeito nas unidades de execução ou planos de pormenor, previstos ou não no Plano.

Artigo 48.º - Mecanismos

- 1- Os mecanismos de perequação a aplicar nos termos do artigo anterior são os definidos no RJIGT, nomeadamente a edificabilidade média do plano, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização, sem prejuízo da aplicação de outros.
- 2- A edificabilidade média é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área da unidade de execução ou de intervenção.

- 3- A cedência média para a instalação de infraestruturas, de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, como mecanismo perequativo intraplano a realizar a nível do Plano de Urbanização da Cidade assume o valor definido no número 2 do Artigo 45.º.
- 4- Admite-se a compra e venda de edificabilidade desde que na mesma unidade de execução.
- 5- Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar a compensação pela edificabilidade em falta.

Artigo 49.º - Mais-Valias

- 1- Na área afeta ao Plano de urbanização da Cidade, há criação de mais-valias a redistribuir entre o promotor e a coletividade na reclassificação do solo rústico em urbano que comporte edificabilidade e nas operações urbanísticas cuja edificabilidade seja superior à que resultaria da aplicação dos índices de utilização médio estabelecidos para o perímetro urbano correspondente ao núcleo central da cidade de Vila Real e para o perímetro urbano exterior ao núcleo central da cidade.
- 2- A redistribuição das mais-valias a que se refere o número anterior será definida em regulamento municipal para o efeito, sequente à publicação do Plano de Urbanização da Cidade.

Artigo 50.º - Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística

- 1- Será constituído um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (FMSAU) com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e serviços ambientais, a criação, manutenção e reforço das infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.
- 2- O FMSAU integra as receitas resultantes da redistribuição da afetação social das mais valias originadas pela edificabilidade estabelecida em sede do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real, a taxa municipal de urbanização, o valor correspondente às compensações urbanísticas devidas pela dispensa total ou parcial de cedência de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e outras receitas urbanísticas que a câmara municipal entenda afetar ao FMSAU, de acordo com o regulamento municipal específico a aprovar pela assembleia municipal.

TÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 51.º - Incentivos

- 1- Com vista à concretização dos objetivos do Plano e da concretização de políticas de melhoria, qualificação e valorização do ambiente urbano, são definidos incentivos a iniciativas que para a Câmara Municipal configuram relevante interesse, designadamente:
 - a) A realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana ou à promoção de programas de habitação social e cooperativa;
 - b) As ações de reabilitação de edifícios com interesse patrimonial identificados na Memória Descritiva - Condicionantes legais;
 - c) A transferência de atividades de indústria ou de armazenagem, com evidentes impactes ambientais negativos, existentes em áreas residenciais para os espaços de atividades económicas definidas no Plano;
 - d) A execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou de gestão sustentável da água;
 - e) A instalação de empresas com certificação ambiental.
- 2- Os incentivos referidos no número anterior devem, preferencialmente, traduzir-se em benefícios fiscais, a definir em Regulamento Municipal.

Artigo 52.º - Vigência

- 1- Com a entrada em vigor das NP, na área de intervenção destas e durante a sua vigência ficam suspensas as disposições do Plano Diretor Municipal de Vila Real.
- 2- As NP perdem a sua eficácia com a entrada em vigor do Plano de Urbanização ou decorridos dois anos após a publicação daquelas em Diário da República.

Vila Real, julho de 2019